

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DORPSSTRAAT 89B BRESKENS



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 89B Breskens
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.ogdorpsstraat89B-ON01
Project:	19-246
Datum:	12 april 2022
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Bronvermelding afbeeldingen:	Pdok (figuur 1, 2, 3, 8, 11) Google streetview (figuur 4, 5, 6, 9) Huigh Bouwadvies (figuur 7, 10) Gemeente Sluis (figuur 12) Provincie Zeeland (figuur 13)

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw	7
H2. Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie 2019	8
2.2 Inmiddels uitgevoerde werkzaamheden	9
2.3 Beoogde situatie	11
H3. Toetsing aan beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
H4. Toetsing aan planvormingsaspecten	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Cultuurhistorie	18
4.3 Bodem	19
4.4 Water	20
4.5 Verkeer en parkeren	20
4.6 Ecologie	22
4.7 Milieuzonering	22
4.8 Geluid	23
4.9 Luchtkwaliteit	23
4.10 Externe veiligheid	24
4.11 M.e.r.-plicht	24
H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.1 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlage:

Bijlage 1: Asbestinventarisatie Schuur Dorpsstraat 89 Breskens, Van Santen Advies, 12-08-21

Bijlage 2: Watertoetstabel.



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied (luchtfoto 2016)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 89 in Breskens stond een grote en hoge opslagloods, gebouwd voor een scheepswerf. Deze loods is in de loop der tijd door woonbebouwing ingesloten geraakt. De loods met een hoogte van 9 meter stond op de perceelsgrenzen en was geheel voorzien van asbestplaten. Tot 2019 is de loods in gebruik geweest als caravanstalling.

In 2019 is een aanvraag gedaan en vergunning verleend voor het slopen van het huidige bouwwerk, het saneren van de asbest en het terugbouwen van garages en bergruimtes. Deze garages en bergruimtes zijn op inschrijving allemaal verkocht, voor het overgrote deel aan inwoners van Breskens. Tegen de vergunning is bezwaar aangetekend door enkele aanwonenden. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op advies van de bezwaarschriftencommissie het ingediende bezwaar gegrond verklaard. Het gaat daarbij om de interpretatie van een bestemmingsplanartikel.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer met instemming van de gemeente vergunningvrij werkzaamheden verricht door binnen het casco van de bestaande hoge loods de garages en bergruimtes te realiseren. Daarna heeft de initiatiefnemer de aanvraag gedaan om het casco van de bestaande hoge loods gedeeltelijk te verwijderen, zodat er een werkbare situatie ontstaat voor de gebruikers van de garages en bergruimtes.

Hierop heeft de gemeente Sluis aangegeven daar geen medewerking aan te kunnen geven en dat alleen met een uitgebreide procedure de nieuwe situatie vergund kan worden. Dit document is de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan in combinatie met een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Breskens in de gemeente Sluis. Het plangebied betreft een perceel tussen de lintbebouwing aan de Dorpsstraat en woonbebouwing langs de Dokter Broodmanstraat. Deze twee bebouwingsstroken worden gescheiden door een openbaar toegankelijk achterpad. Dit achterpad sluit aan de zuidwestzijde aan op een achterpad achter de woonbebouwing aan de straat Vogelenzang. Het plangebied ligt in de noordelijke hoek van deze kruising van achterpaden. Het perceel heeft ook een eigen ontsluiting op de Dorpsstraat tussen de woningen met de nummers 89 en 89A. De Dorpsstraat vormt een hoofdas in Breskens en geeft toegang tot het centrum aan de noordzijde en tot het provinciale en landelijke wegennet aan de zuidzijde.

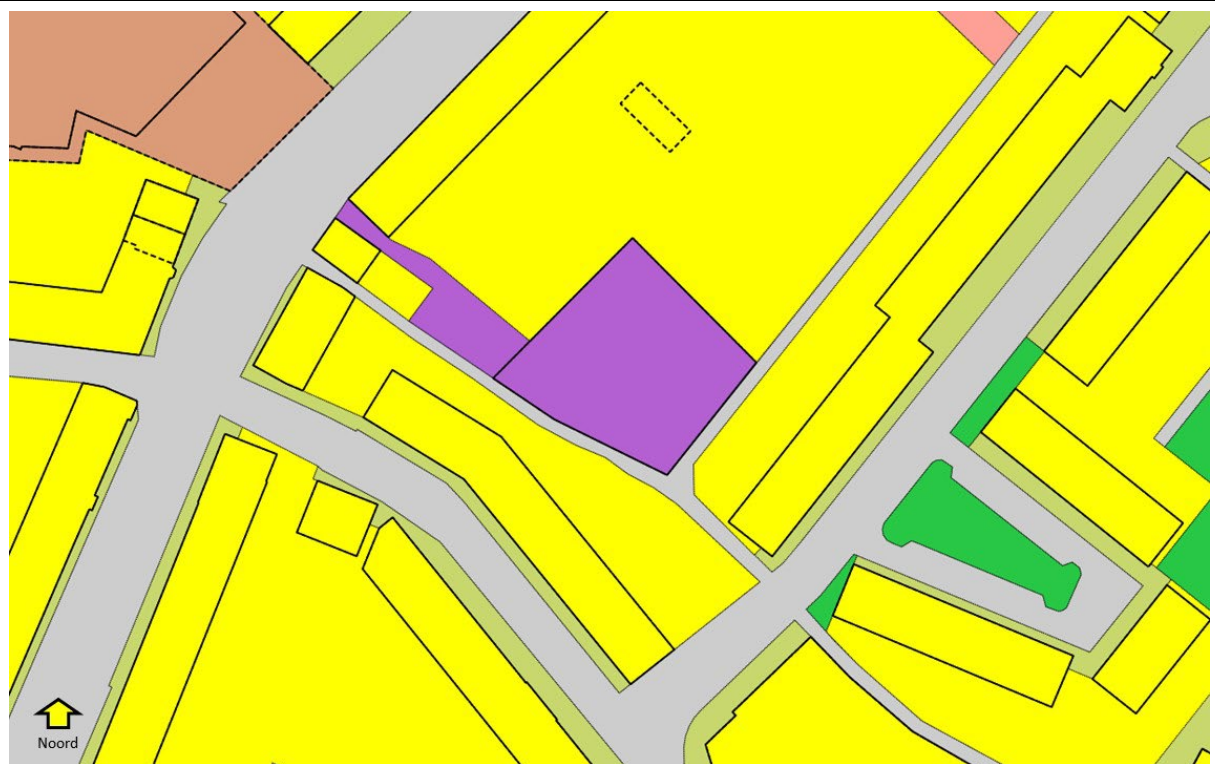
Het plangebied is kadastraal bekend als Oostburg sectie EB nummer 2538 en heeft een omvang van 1838 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied. Daarbij is in figuur 2 de luchtfoto uit 2016 gebruikt om de verandering in de werkelijke situatie goed te kunnen duiden.

1.3 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing, te weten:

- Kom Breskens, vastgesteld d.d. 23 juni 2011;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Parapluherziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld 23 september 2021.

Het plangebied kent de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan Kom Breskens. Het voorste deel van het plangebied met de aansluiting naar de Dorpsstraat is niet voorzien van een verdere aanduiding; de situatie daar verandert niet. Het achterste deel van het plangebied waar de loods staat, is geheel voorzien van een bouwvlak met een maximale goothoogte van 6 meter. De verbeelding is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3. Vigerende bestemmingen

Ter plaatse zijn toegestaan bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging, bedrijfswoningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

De bouwregels luiden:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter, wanneer met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een andere hoogte is aangegeven geldt deze andere hoogte;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- f. de oppervlakte en inhoud van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk ten hoogste 200 m² en 750 m³;
- g. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;

- h. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 meter;
- i. de afstand van gebouwen onderling binnen een bouwvlak bedraagt ten minste 3 meter.

Vanuit het Parapluplan Archeologie is er geen sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De parapluherziening parkeren legt algemene regels op voor het plangebied.

1.4 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie 2019

Het perceel aan de Dorpsstraat 89B is geruime tijd in gebruik geweest als caravanstalling. Dat was een laagwaardig gebruik van een grote en hoge loods die ooit is gebouwd voor een scheepswerf. Figuur 4, 5 en 6 geven een indruk van de omvang en kwaliteit van de loods tot en met 2019. Zowel vorm, hoogte als kwaliteit past niet midden in een woongebied.



Figuur 4. Foto situatie tot en met 2019 – achterpad Dokter Broodmanstraat



Figuur 5. Foto situatie tot en met 2019 – achterpad Vogelenzang



Figuur 6. Foto situatie tot en met 2019 – toegang Dorpsstraat

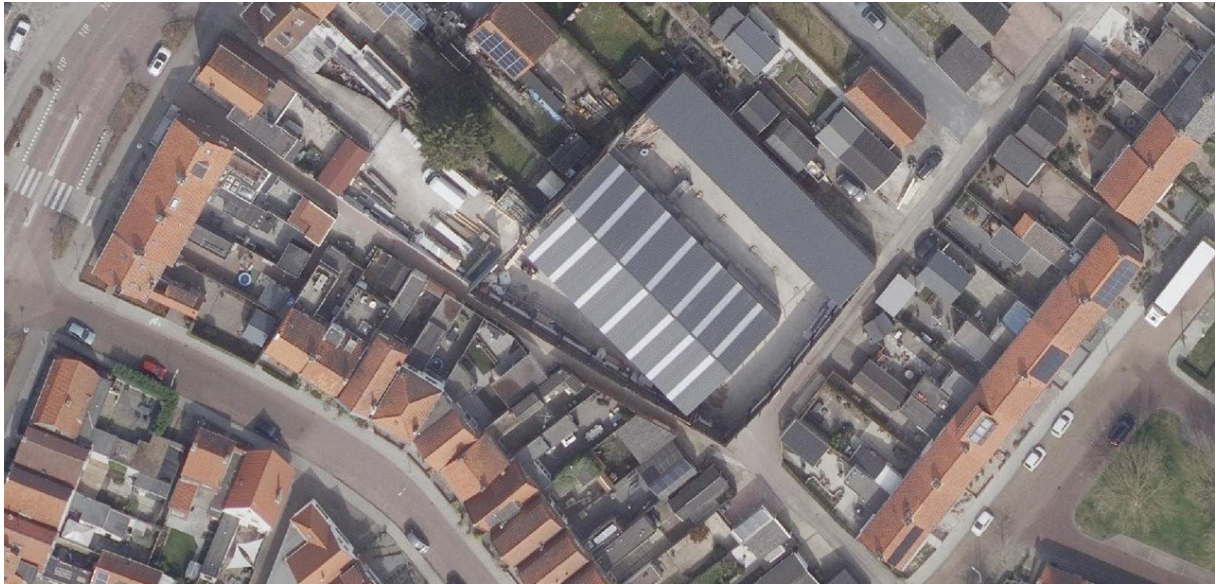
2.2 Inmiddels uitgevoerde werkzaamheden

Binnen het casco van de loods zijn inmiddels vergunningvrij garages en berguimtes gerealiseerd. Daarbij is gebruik gemaakt van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II artikel 3 lid 8. De huidige plattegrond is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Situering garages en berguimtes binnen het casco van de oude bebouwing

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd en op grond van deze inventarisatie is het asbest verwijderd. De inventarisatie inclusief de opname na verwijdering is te vinden in bijlage 1. De asbest zat met name ook in de dakplaten, zodat het dak inmiddels er niet meer is. Figuur 8 en 9 geven een beeld van de huidige situatie



Figuur 8. Huidige situatie



Figuur 9. Aanzicht vanuit de Dokter Broodmanstraat (2021)

Vervolgens is een verzoek ingediend om het dak en een deel van de oude wanden te slopen via een sloopmelding. Daarop heeft de gemeente aangegeven geen medewerking te verlenen zonder ruimtelijke onderbouwing, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan wordt onderbouwd in paragraaf 3.3.

2.3 Beoogde situatie

De beoogde situatie is vrijwel gelijk aan de huidige situatie met dien verstande dat een aantal oude geveldelen van de oude loods verwijderd worden en de aansluiting van de bestrating op de achterpaden wordt gemaakt. De te slopen geveldelen staan in figuur 10 (rode kleur), waarbij de gevel aan de achterzijde van de tuin van Dorpsstraat 87A tot een hoogte van 3 meter gehandhaafd blijft als tuinmuur. Het aantal uitritten van het perceel blijft gelijk, te weten aan de zijde van het achterpad en aan de zijde van de Dorpsstraat.



H3. Toetsing aan beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de transformatie van een gebouw binnen de kern van Breskens en wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van plannen die ten grondslag liggen aan planologische besluiten. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een bedrijf en/of een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien:

- a. er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of;
- b. er een wijziging van de gebruiksfunctie plaatsvindt die geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

De beoogde ontwikkeling ziet enkel op een functiewijziging, er worden geen bouw mogelijkheden aan het plan toegevoegd. De bebouwing wordt zelfs kleiner. Daarbij is de functiewijziging zodanig klein van aard en er worden geen nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, dat gesteld kan worden dat deze geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. De provinciale ambitie is om Zeeland nog gezonder te maken. Een gezond gebied heeft een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, veiligheid) en is aantrekkelijk om in te wonen, te ontspannen en te bewegen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving.

De ontwikkeling aan de Dorpsstraat in Breskens zorgt voor een verbetering van de lokale woonomgeving. De massaliteit van de in 2019 bestaande bebouwing is niet passend binnen de bebouwde kom. Door het verkleinen van de korrelgrootte verbetert de uitstraling voor de omringende woningen. Tegelijkertijd wordt door het behoud van de bedrijfsbestemming met een lage milieuhindercategorie blijvend voorzien in een lokale behoefte tot het opslaan van goederen.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied

hebben gemeenten grote vrijheid van handelen. Er zijn ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling geen regels vanuit de Omgevingsverordening van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

Het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis 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.

Om de ontwikkelingslijnen voor dit visiedocument tot stand te brengen binnen de gemeente Sluis zijn integrale afwegingen gemaakt. Enerzijds is de vorige visie Krachtig Verbonden geëvalueerd, zijn de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2019-2022 in beeld gebracht en zijn de ontwikkelingen die op ons af komen geïnventariseerd. Naast de ruimtelijke structuurvisie, de woonvisie, het Wmo-beleidsplan (maatschappelijke ondersteuning) en het gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’ zijn de uitgangspunten uit de Zeeuwse Kustvisie, de ambities in het kader van de Toekomstige Zorg en het Aanvalsplan Wonen in het document verwerkt.

In Krachtig verbonden wordt geen enkele uitspraak gedaan over hoe om te gaan met verouderde particuliere bebouwing of over de behoefte aan bergingen en opslagruimte. Daarmee is er geen concrete beoordeling van dit initiatief mogelijk.

Vigerend bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.3 aangegeven is het vigerende bestemmingsplan Kom Breskens. In het bezwaar en beroep is naar voren gekomen dat de ontwikkeling van garages en berguimtes niet past in onderdeel g van de bouwregels. Aan de overige bouwregels (di staan opgesomd in paragraaf 1.3) wordt wel voldaan, immers:

- a. de nieuwe gebouwen staan volledig binnen het bouwvlak;
- b. er is geen maximale bouwhoogte van gebouwen vastgelegd op deze locatie, zodat daar te allen tijde aan voldaan wordt;
- c. de goothoogte van de nieuwe gebouwen is ruim minder dan de toegestane 6 meter;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen is niet relevant;
- e. er is geen bebouwingspercentage aangegeven, zodat een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel geldt, waaraan te allen tijde voldaan wordt;
- f. de oppervlakte en inhoud van bedrijfswoningen is niet relevant;
- g. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter; dit was in de bestaande situatie niet het geval en dat zal ook in de nieuwe situatie niet het geval zijn;
- h. de meeste nieuwe gebouwen zijn aaneengebouwd en tussen de twee bouwblokken bedraagt de afstand ruim meer dan 3 meter;
- i. de afstand van gebouwen onderling binnen een bouwvlak bedraagt is ruim meer dan 3 meter.

De enige bouwregel waar niet aan voldaan wordt is derhalve dat de bebouwing niet op meer dan 3 meter van de perceelsgrens staat. Leidt het ruimtelijk tot een probleem als de bebouwing op minder dan 3 meter van de perceelsgrens blijft staan?

Aan twee zijden (zuidoost en zuidwest) grenst het deel van het perceel, waar de bestaande loods staat, aan achterpaden. In de nieuwe opzet wordt de ruimte breder (zowel optisch als in gebruik) dan in de bestaande situatie. Op de meeste plekken staat aan de andere zijde van de achterpaden bebouwing op de perceelsgrens.

Aan de noordoostzijde grenst het deel van het perceel, waar de bestaande loods staat, aan de zijgrens van een tuin van een woning aan de Dorpsstraat met een diepte van 75 meter vanaf de uitbouw van de woning. Ter hoogte van de bebouwing in het plangebied staat aan die zijde een tweetal garages met een oprit voor auto's aan de zijde van het achterpad. De muur van de loods functioneert nu en in de toekomst als tuinmuur, waarbij de hoogte van de tuinmuur is verminderd.

Aan de noordwestzijde grenst het deel van het perceel, waar de bestaande loods staat, aan de achterste grens van een tuin van een vijftal woningen aan de Dorpsstraat. De achtertuinten van de vijf woningen hebben een diepte van 37 meter vanaf de achterste grens van het bouwvlak van de woningen. In de huidige situatie staat de gevel van de loods met een hoogte van 4 tot 8,5 meter op de perceelsgrens. In de nieuwe situatie wordt dat deels een tuinmuur met een hoogte van 3 meter en deels de zijgevel van nieuwe loodsen met een hoogte van 5 tot 7,5 meter.

Gesteld kan derhalve worden dat de situatie aan alle zijden sterk verbetert met meer lichtinval in de tuinen. Ook duidelijk is dat aan alle zijden een overmaat is aan tuinen, waarbij de nieuwe bebouwing qua schaal en maat niet anders is dan garages en woningen. In de tuinen grenzend aan het perceel en in de tuinen grenzend aan het achterpad mogen vergunningvrij gebouwen worden geplaatst op de erfgrs met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter. Gelet op de omvang van de tuinen en de positie van het bouwvlak is de regel om 3 meter afstand te houden van de perceelsgrens materieel niet te onderbouwen voor dit geval. Afwijking van deze regel ligt dan ook in de rede. Er is inhoudelijk geen reden om de bebouwing niet te vergunnen.



Figuur 11. Afstanden tussen nieuwe bebouwing en achterste grenzen van bouwvlakken woonbestemming

Qua gebruik is er sprake van een bedrijvenbestemming met in de situatie anno 2019 caravanstalling. Deze wordt ingeruild voor een gelijkwaardig gebruik, namelijk garages en bergingen. Niet te verwachten is dat dat gaat leiden tot een zware intensivering van verkeer van en naar de locatie. De CROW-normen voor verkeersaantrekkende werking zijn voor het gebruik voor en na de ombouw identiek. Er zal hooguit sprake zijn van een gelijkmatiger spreiding van de verkeersbewegingen en niet van een grote piek in het voor- en naseizoen als alle caravans worden opgehaald c.q. teruggebracht. Daarmee is er ook geen sprake van een vergrote druk op de openbare ruimte.

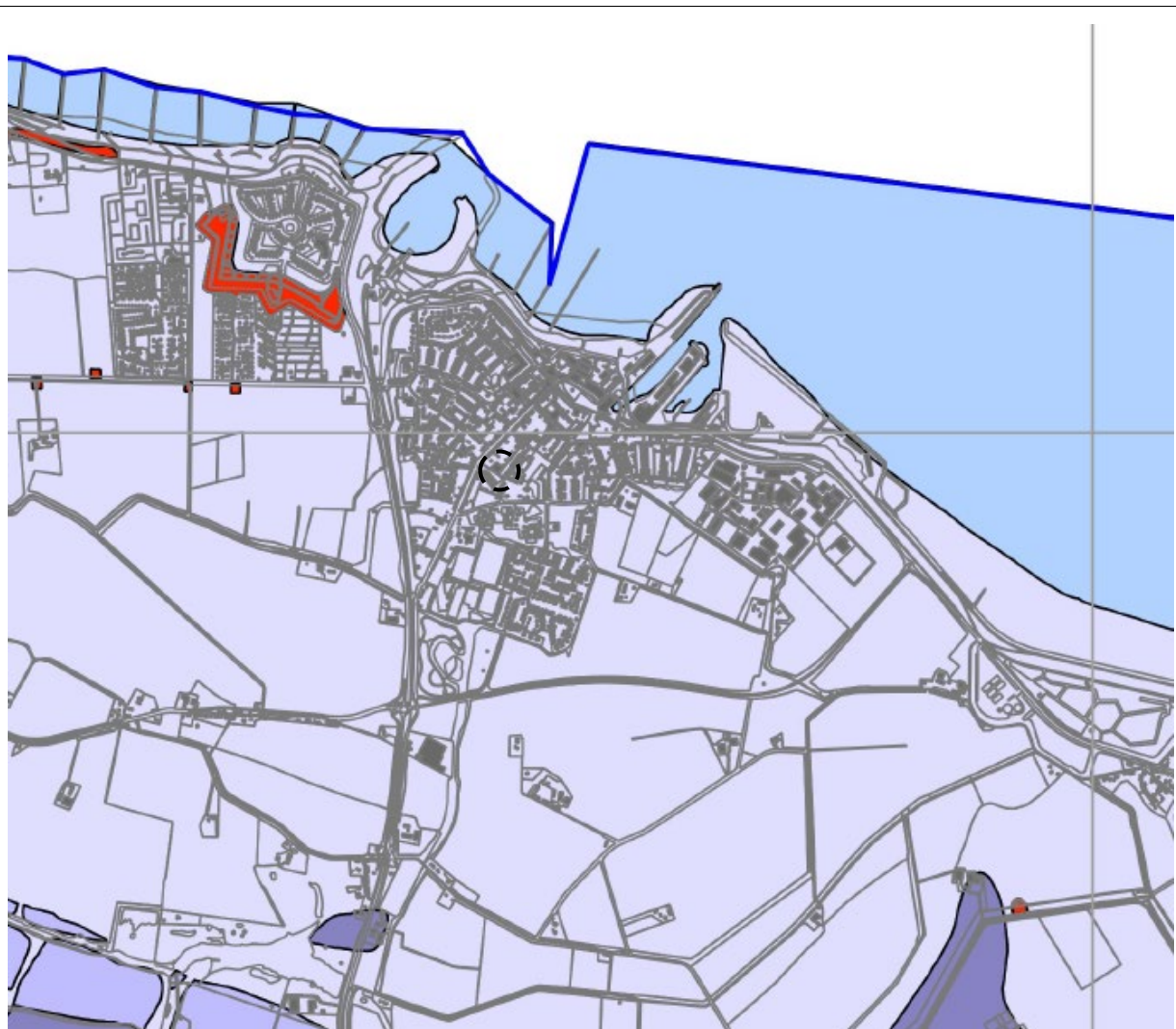
Daarenboven is er sprake van een perceel midden in een door woningen omzoomd blok met zeer diepe tuinen. De afstand van de garages en bergingen tot de dichtstbijzijnde achterste grenzen van bouwvlakken voor woningen bedraagt circa 37 meter aan de zijde van de Dorpsstraat en circa 17 meter aan de zijde van de Dokter Broodmanstraat en Vogelenzang (figuur 11).

H4. Toetsing aan planvormingsaspecten

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten. De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 12). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.



Figuur 12. Uitsnede archeologische beleidskaart (Gemeente Sluis, 2017)

De archeologische waarde van het plangebied

Op de archeologische beleidskaart is vrijwel de gehele kern Breskens gecategoriseerd met een lage archeologische verwachting. Er is geen sprake van een dubbelbestemming Waarde Archeologie. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bij graafwerkzaamheden moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS kunnen de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald (figuur 13):

- Het plangebied ligt buiten het bebouwingslint dat in 1832 vanaf de zee landinwaarts lag (rode kleur);
- Ten zuiden van het plangebied ter plaatse van de straten Vogelenzang en Kijkuit ligt een verdwenen dijkrestant om de Parasijspolder.
- Het plangebied maakt geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied, ligt niet in de molenbiotoop en is niet aangemerkt als gemeentelijk monument of rijksmonument.



Figuur 13. Uitsnede kaart cultuurhistorische hoofdstructuur (Provincie Zeeland, 2022)

Conclusie

Er zijn geen relevante cultuurhistorische waarden die door het initiatief geraakt worden. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bodem

Beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De bodemkwaliteit van het plangebied

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied in de zone "Woonwijk < 1940, hetgeen duidt op een relatief grote kans op verontreiniging. De functie wijzigt niet en de grond wordt alleen in pandig geroerd op een plek waar al lange tijd bebouwing staat. De fundering blijft daarbij intact, zodat er geen kans is dat eventuele verontreinigingen vrijkomen.

Conclusie

Gelet op het feit dat de functie hetzelfde blijft en de gronden niet zullen worden geroerd, vormt het aspect bodem geen belemmering.

4.4 Water

Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Water in het plangebied

Er is geen open water in het plangebied. Het plangebied is en blijft vrijwel volledig verhard. De bebouwing vermindert qua volume, maar het vrijkomende deel blijft verhard. Extra waterberging is niet aan de orde.

De asbestdaken zijn verwijderd, zodat het risico op verontreiniging van grondwater is verminderd. De nieuwe daken van de garages en bergingen zijn vervaardigd van niet uitlopende materialen.

Riolering

In de huidige situatie wordt hemelwater en vuilwater van de bebouwing afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Er is geen sprake van wijzigingen op dit gebied.

Conclusie

In bijlage 2 is de watertoets-tabel ingevuld. Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure.

4.5 Verkeer en parkeren

Beleid

Het beleid rondom verkeer en parkeren in de gemeente Sluis is vastgelegd in de nota 'Krachtig verbonden'. Voor verkeer is opgenomen dat de infrastructuur, met uitzondering van de lijnen naar de kust, voldoet. Dit wordt grotendeels bevestigd in 'Een veilig Sluis, Verkeersveiligheidsplan gemeente Sluis 2018-2025'. Voor parkeren is het 'beleid parkeernormen' en de 'parapluherziening parkeren gemeente Sluis' vastgesteld. Daarin zijn voor allerlei functies parkeernormen opgenomen, waaraan de gemeente Sluis toetst. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Verkeer van en naar het plangebied

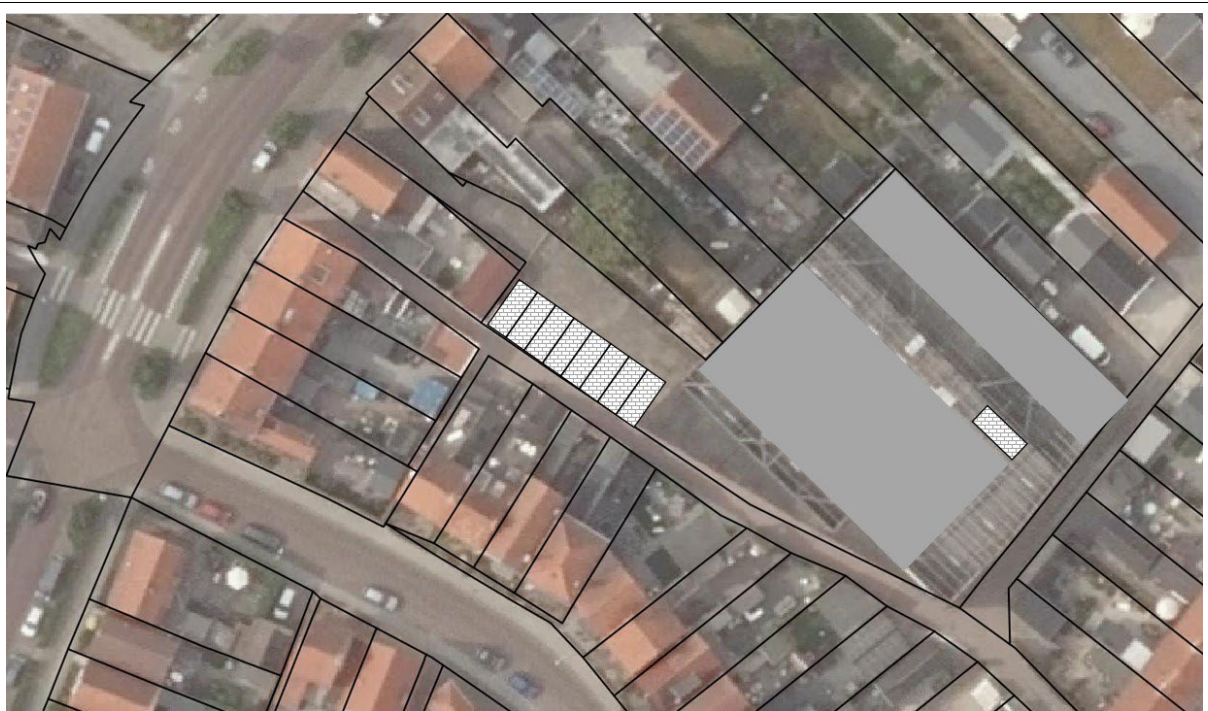
De afwikkeling van autoverkeer van en naar het plangebied vindt plaats via de Dorpsstraat en de Oude Rijksweg naar de rotonde, waar de provinciale weg van Breskens naar Sluis en van Breskens naar de N61 bereikt wordt.

De verkeersgeneratie kan afgeleid worden uit de kentallen van het CROW (publicatie 381, december 2018). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is niet stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is rest bebouwde kom. Voor loodsen en opslag wordt gerekend met 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo etmaal. Daarbij wordt geen verschil gemaakt tussen caravanstalling (bestaande functie) en garages en bergingen (nieuwe functie). In de oude situatie bedroeg de bedrijfsvloeroppervlakte circa 1.300 m², in de nieuwe situatie circa 830 m². De bedrijfsvloeroppervlakte neemt af en daarmee ook het aantal verkeersbewegingen. De wegen Dorpsstraat en Oude Rijksweg zijn ruimschoots op deze verkeersbewegingen toegerust.

De ruimte bij de achterpaden wordt groter. Zowel in de oude situatie (caravanstalling) als in de nieuwe situatie (garages en bergingen) is het complex bereikbaar via de toegang aan de Dorpsstraat en via het achterpad, waar op de hoek van de achterpaden een toegang is. Per saldo wordt door de grotere ruimte bij de achterpaden en het betere overzicht de verkeerssituatie veiliger.

Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In het beleid parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen, waarbij het plangebied in de bebouwde kom ligt. De norm voor het parkeren bij loodsen en opslag ligt op 1,05 per 100 m² bvo met een bandbreedte van 0,25. In de oude situatie bedroeg de bedrijfsvloeroppervlakte circa 1.300 m², in de nieuwe situatie circa 830 m². Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt in de nieuwe situatie 8,7 (afgerond 9) parkeerplaatsen. Deze zijn op eigen terrein - vooral in de zone tussen de bergingen en garages enerzijds en de Dorpsstraat anderzijds – voorhanden, blijkt uit figuur 14.



Figuur 14. Parkeervoorzieningen op eigen terrein

Conclusie

Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.6 Ecologie

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ten noorden van het plangebied is de Westerschelde & Saeftinghe op een afstand van minimaal 600 meter, ten zuiden van het plangebied is op gelijke afstand het natuurgebied Groote Gat (Oostburg) gelegen.

Gezien de afstand van de natuurgebieden tot het plangebied en de zeer beperkte impact van de ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen directe invloed heeft op de genoemde natuurgebieden. Ook externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) is niet aan de orde, omdat de realisatiewerkzaamheden grotendeels binnen zijn uitgevoerd en er sprake is van een vermindering van het aantal autoverkeersbewegingen (zie paragraaf 4.5). Er is derhalve geen sprake van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

NatuurNetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland zijn de ten zuiden van het plangebied gelegen binnendijk (op circa 130 m afstand) langs het Molenwater. Het plangebied is niet gelegen binnen de afwegingszone natuurgebieden zoals aangegeven in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. Gezien de beperkte aard van de wijziging in bestaand bebouwd gebied zal de ontwikkeling geen significante effecten hebben op de nabijgelegen natuurgebieden.

Flora en fauna

De bouwwerkzaamheden hebben volledig inpandig plaatsgevonden. Het dak is reeds verwijderd. De gevels die nog moeten worden verwijderd zijn van plaatmateriaal, zonder ruimte voor nestgelegenheden van vogels of vleermuizen. De ondergrond van het plangebied is en blijft volledig verhard. Flora en fauna blijft daardoor ongemoeid.

Conclusie

Het plan heeft geen significant nadelig effect op Natura 2000 gebieden of het Natuur Netwerk Zeeland. Een onderzoek naar flora en fauna is niet noodzakelijk. Ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Milieuzonering

Beleid

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Milieuzonering wordt veelal afgewogen met behulp van de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aan elke bedrijfsactiviteit is een minimaal aan te houden afstand gekoppeld.

Toepassing op het plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het hele perceel een milieucategorie B1 (functiemenging). Deze milieucategorie wordt algemeen aanvaardbaar geacht tussen

woonbebouwing. Deze milieucategorie is zowel van toepassing op de oude activiteit (caravanstalling) als op de nieuwe activiteit (garages en bergingen). Per saldo verandert de situatie qua milieuzonering derhalve niet.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Beleid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Toepassing op het plangebied

Er wordt geen geluidgevoelig object gerealiseerd. Er wordt evenmin een industriële activiteit mogelijk gemaakt. De wet geluidhinder is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

Aangezien met onderhavig bestemmingsplan geen geluidgevoelig object en geen industriële activiteit mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt – al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Toepassing op het plangebied

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten. Omdat er geen sprake is van extra verkeer (maar van een vermindering van verkeer) kan toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.10 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} . Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Woningen vallen daaronder, maar garages en bergingen niet.

Toepassing op het plangebied

Er worden geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegevoegd of vergroot. Er worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 M.e.r.-plicht

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan. Mede op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld.

H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

Als bouwplan zijn aangewezen:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er is in dit geval sprake van de verbouwing van een opslagloods van 1.300 m² bvo naar kleinere eenheden met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van circa 830 m² bvo. Er is derhalve geen sprake van bouw of uitbreiding en aan de gestelde minimumoppervlakte onder e wordt niet voldaan. Los daarvan is er niet direct sprake van detailhandel, dienstverlening, kantoor of horeca. Met zekerheid kan dus gesteld worden dat er geen sprake is van een bouwplan. Een exploitatieplan is niet nodig.

De verbouwing wordt met eigen middelen gefinancierd en opgebracht door de verhuur en verkoop van de gerealiseerde garages en bergingen. Alle garages en bergingen waren of zijn reeds verhuurd of verkocht, zodat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een planschade-overeenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid een zienswijzen in te dienen.