

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*Peuterspeelzaal, Kinderopvang, Buitenschoolse Opvang en BSO+
Frederik Hendrikstraat 26A*

Opdrachtgevers

Kindercentrum Kidz!
De heer en mevrouw Vervaet
Eenhoornplantsoen 9
4501 CL Oostburg

mr. A.B. Verhage
Adviseur Omgeving
ZLTO Goes
Cereshof 4
Postbus 46
4460 BA Goes
T 0113-24 77 18
M 06-215 181 08
E bram.verhage@zlto.nl

Versie: 4 februari 2014
IMRO-codering: NL.IMRO.1714ogfrhendrikstraat14-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader.....	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie en archeologie	10
3.3	Archeologie.....	10
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	11
3.5	Technische infrastructuur.....	12
4.	Milieuaspecten	12
4.1	Bodem	12
4.2	Milieuzonering	13
4.3	Geur	14
4.4	Geluid	14
4.5	Luchtkwaliteit.....	14
4.6	Externe veiligheid	15
5.	Waterparagraaf.....	16
5.1	Inleiding	16
6.	Financiële haarkbaarheid	18
7.	Procedure	18
7.1	Terinzagelegging ontwerpbesluit.....	18
7.2	Vaststelling	18

1. Inleiding

Voorliggend plan bevat de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de bouw van een peuterspeelzaal, kinderopvang, Buitenschoolse opvang en BSO+ (opvang voor kinderen met gedrag- of leerproblemen). Een omgevingsvergunning op basis van genoemd artikel wordt ook wel 'projectafwijgingsbesluit' genoemd.

De volgende afbeelding geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn al geruime tijd op zoek naar een geschikte locatie voor de vestiging van een peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang en BSO+. Kinderopvang is een bedrijfstak waar initiatiefnemers al jaren in werkzaam zijn binnen de stad Oostburg. De huidige locatie is echter niet geschikt om (permanent) de gewenste bedrijfsactiviteiten uit te blijven oefenen. Een nieuwe locatie is dan ook vereist. Deze nieuwe locatie is gevonden aan de Frederik Hendrikstraat 26A. De locatie heeft echter de bestemming Recreatie met subbestemming manege. Gewenste bedrijfsactiviteiten zijn dan ook planologisch niet mogelijk.

De strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door toepassing van een procedure Omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Hiertoe dient deze ruimtelijke onderbouwing. In deze onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan realisatie van de peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang en BSO+.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Frederik Hendrikstraat 26A is gelegen aan de rand van de kern Oostburg in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie P, nummer 1981, zie figuur 2. De locatie is gelegen aan de rand van de kern Oostburg en de meeste gebouwen in de omgeving zijn dan ook burgerwoningen.



Figuur 2: Omvang planlocatie[Geoweb]

De locatie bestaat uit een twee bedrijfsgebouwen, zie figuur 3. De grote schuur is momenteel enkel in gebruik voor de stalling van paarden ten behoeve van de manege. Een situatieschets van de bestaande schuur is bijgevoegd als bijlage bij de omgevingsvergunning bouwen. Het kleine gebouw, met het lichte dak, wordt gebruikt voor opslag. De locatie biedt plaats aan 17 paarden en heeft de mogelijkheid voor het geven van paardrijlessen. Tevens zijn op de locatie twee paardenbakken en weiland aanwezig.



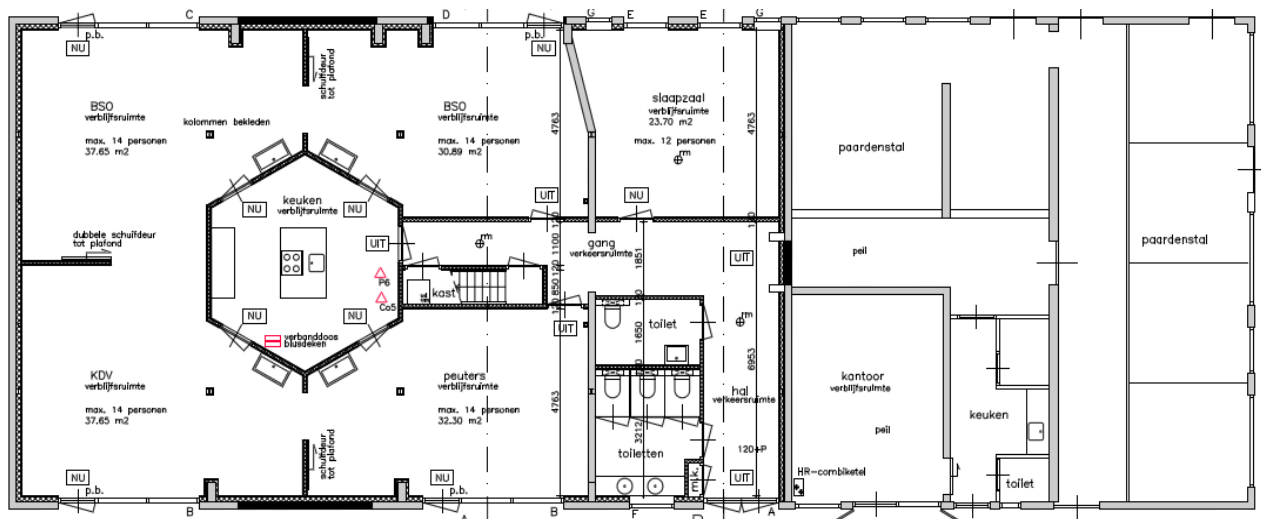
Figuur 3: Luchtfoto planlocatie

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de gewenste bedrijfsactiviteiten planologisch mogelijk te maken. De activiteiten omvatten een peuterspeelzaal, kinderopvang buitenschoolse opvang en BSO+ waardoor ook kinderen met gedrag- of leerproblemen opgevangen kunnen worden. Op de planlocatie is een grote schuur aanwezig. De schuur zal inpandig worden verbouwd en ruimte gaan bieden aan maximaal 56 kinderen (figuur 4). Afhankelijk van het aantal aanmeldingen worden er maximaal per groep 14 kinderen ingedeeld.

In het midden van het gebouw is een platform gecreëerd waar alle kinderen en bezoekers samenkomen. De lokalen worden zo ingericht dat er gebruik gemaakt kan worden van het vierogenprincipe. Vanuit elk lokaal kan namelijk ook in het andere lokaal worden meegekeken. Dit is mogelijk aangezien op een hoogte van 1,50 meter wordt gewerkt met glas. Het gebouw zal voldoen aan alle wettelijke eisen en voorschriften waaraan deze dient te voldoen zoals brandveilig gebruik en bouwbesluit.

Tevens zijn er een slaapzaal, kantoor en toiletten aanwezig. De achterzijde van de schuur biedt nog ruimte voor paardenstalling. Het maximale aantal van 5 paarden (hobbymatig) zal niet worden overschreden. De paarden zijn pensionpaarden.



Figuur 4: Gewenste situatie na verbouwing bestaande landbouwschuur

Het terrein aan de voorzijde, de zijde van de entree, zal verder worden ingericht voor parkeerplaatsen, speelveld en voetbalveld. Bovendien zal er meer groen aangeplant worden zoals een boomgaard en wordt een moestuin aangelegd. Om het speelterrein nog verder in te kleden zal meer streekeigen beplanting, Zeeuwse haag en knotwilgen, worden aangeplant.

Het terrein aan de achterzijde zal in gebruik blijven voor de paarden. Aan de groene elementen wordt extra aandacht besteed om de combinatie van buitengebied, rust en groen over te brengen aan de kinderen. De locatie zelf heeft een natuurlijke scheiding met aan de voorzijde de faciliteiten behorende bij de opvang en aan de achterzijde het hobbymatig houden van paarden.

Naast de grote schuur is nog een kleine schuur aanwezig. De schuur wordt nu gebruikt voor opslag maar zal in een volgende fase worden omgebouwd naar ontvangstruimte. De kantoor- en ontvangstfunctie zal dan uiteindelijk worden losgekoppeld van de grote schuur en verplaatst naar de kleine schuur.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR. De SVIR bevat 13 nationale belangen die door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden beschermd:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Militaire terreinen en -objecten;
3. De Wadden;
4. De kust (inclusief primaire kering);
5. De grote rivieren;
6. De Werelderfgoederen;
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
8. Veiligheid vaarwegen;
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
12. Reservering voor rivierverruiming Maas;
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Bij de realisatie van plan zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is. Het Barro is dan ook niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

2.1.2 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Groote Gat) ligt op ruim 700 m afstand van het plangebied. De afstand tot het Groote Gat is aanzienlijk, bovendien neemt met deze planontwikkeling het aantal paarden af wat een positief effect heeft op de algehele uitstoot van stikstof binnen de gemeente Sluis.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld.

Het nieuwe Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De 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 kernwoorden waar de provincie zich op richt.

De provincie streeft naar bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze aspecten betreffen in het Omgevingsplan met name woningbouw. In dit geval gaat het echter om een maatschappelijke functie. Ook in deze gevallen heeft vernieuwing en hergebruik van bestaande situaties de eerste voorkeur.

2.3 Gemeentelijk beleid

Transformatieplan Wonen, Aantrekkelijk Oostburg

Het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg is zodanig opgesteld dat er sprake is van een kern met een herkenbare identiteit voor Oostburg, een aangename veilige (woon)omgeving, een aantrekkelijk centrumgebied en een leefbaar Oostburg.

Het plan richt zich op het herstellen van het evenwicht op de woningmarkt door aanpak van de bestaande woningvoorraad, kwaliteitsverbetering van de woningen, het verbeteren van de woonomgeving en het verbeteren van het functioneren van het centrumgebied als onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving in de periode 2010 – 2020.

Kern van het Transformatieplan is de status van Oostburg als regionaal voorzieningencentrum. Het beleid is er met name op gericht het centrum van Oostburg te optimaliseren. De gewenste ontwikkeling is echter aan de rand van Oostburg gelegen. Reden voor deze locatie is de wisselwerking tussen platteland en stad. De omgeving draagt bij aan een goed evenwicht tussen educatie, openheid en groen. Kinderen kunnen baat hebben bij een inspirerende omgeving, een groene omgeving kan bijdragen aan de ontwikkeling en ontspanning van het kind. Zeker waar het gaat om kinderen met een concentratieprobleem kan een dergelijke omgeving zeer geschikt zijn. De locatie aan de rand van de stad is dan ook bij uitstek geschikt.

Bijkomend voordeel is de centrale ligging van Oostburg met zijn hoog voorzieningengehalte. Hierdoor zullen niet enkel kinderen uit Oostburg zich aanmelden, maar ook kinderen uit de omgeving. De identiteit als centrale voorzieningenkern wordt hiermee versterkt en biedt tevens een zachte overgang tussen buitengebied en woongebied.

Structuurvisie 'Goed Leven'

In de structuurvisie "Goed leven" wordt op hoofdlijnen het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente Sluis voor de komende jaren uiteen gezet. Oostburg wordt hierin aangeduid als het krachtige gemeentelijke centrum. Tevens geeft de Structuurvisie aan dat behoud en kwaliteitsverbetering van het landschap door behoud silhouetten van de kernen belangrijk is. De ontwikkeling van de planlocatie draagt bij in het in stand houden van de bebouwing zoals nu aanwezig. Het silhouet van de kern Oostburg zal dan ook behouden blijven, terwijl de

centrumfunctie met voorzieningen wel verder wordt uitgebreid. Enerzijds wordt de bestaande bebouwing hergebruikt waardoor er geen extra versterking richting buitengebied dient te worden gerealiseerd, anderzijds worden de agrarische componenten gerestaureerd waardoor de uitstraling van de locatie blijft behouden.

Bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 23-06-2011).

Recreatie

In dit bestemmingsplan heeft de locatie een bouwvlak met de bestemming 'recreatie', inclusief de functieaanduidingen manege en bedrijfswoning uitgesloten en de gebiedsaanduiding wijzigingsgebied 2. De met recreatie aangewezen gronden met de functieaanduiding manege, dienen enkel gebruikt te worden ten behoeve van een manege.

Agrarisch 1

De aangrenzende weilanden hebben de bestemming agrarisch 1 en de gebiedsaanduiding wijzigingsgebied 2. Een klein oppervlak van de weilanden met de agrarische bestemming heeft ook de subbestemming Archeologie 1. De voor agrarisch 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven in de randzone rondom een kern.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Conclusie

De beoogde peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang (BSO+) kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Reden waarom een projectafwijgingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, 3o Wabo wordt doorlopen.

Overige aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied het Grootte Gat op een afstand van circa 700 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen aan de rand van een kern in het agrarische gebied. Het plangebied betreft recreatief (manege) en agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn. Op de planlocatie staan momenteel twee bedrijfsgebouwen en twee paardenbakken. Rondom de schuren ligt reeds verharding. De weilanden worden gebruikt ten behoeve van de paarden. Op de planlocatie zijn op basis van visuele waarneming geen beschermde soorten aanwezig. Indien er op de planlocatie wel waarden aanwezig zouden zijn worden deze in ieder geval niet verstoord. De werkzaamheden vinden namelijk enkel inpandig plaats. De schuur is volledig dicht en is goed onderhouden. Tevens zal extra groen worden aangeplant en zal een moestuin worden aangelegd. De aanleg van extra groen zal juist een impuls geven aan de groene uitstraling van de locatie. Een groene omgeving, en daarmee tegemoetkoming aan natuurwaarden, is namelijk een belangrijke voorwaarde voor de uitstraling van het bedrijf.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het

hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

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

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

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 buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De agrarische bebouwing past in het gebied. De bouwwerkzaamheden omvatten geen wijzigingen van structurele aard. Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. Bovendien zijn zowel op de planlocatie als in de nabijheid hiervan zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Meest dichtstbijzijnde cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn burgerwoningen welke zijn gelegen in de Oude Stad. De Oude Stad is de aan- en afvoerweg van en naar de planlocatie. Gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waarden.

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 situ¹ 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 worden opgegraven en ex situ² worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

De gemeente Sluis heeft op 20 juni 2013 nieuw Archeologiebeleid vastgesteld. Locatie is opgenomen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De verschillende kaartlagen bieden voor de projectlocatie een hoge verwachtingswaarde. Echter worden er bij deze ontwikkeling en bijbehorende verbouwwerkzaamheden geen gronden verstoord. De bouwwerkzaamheden vinden

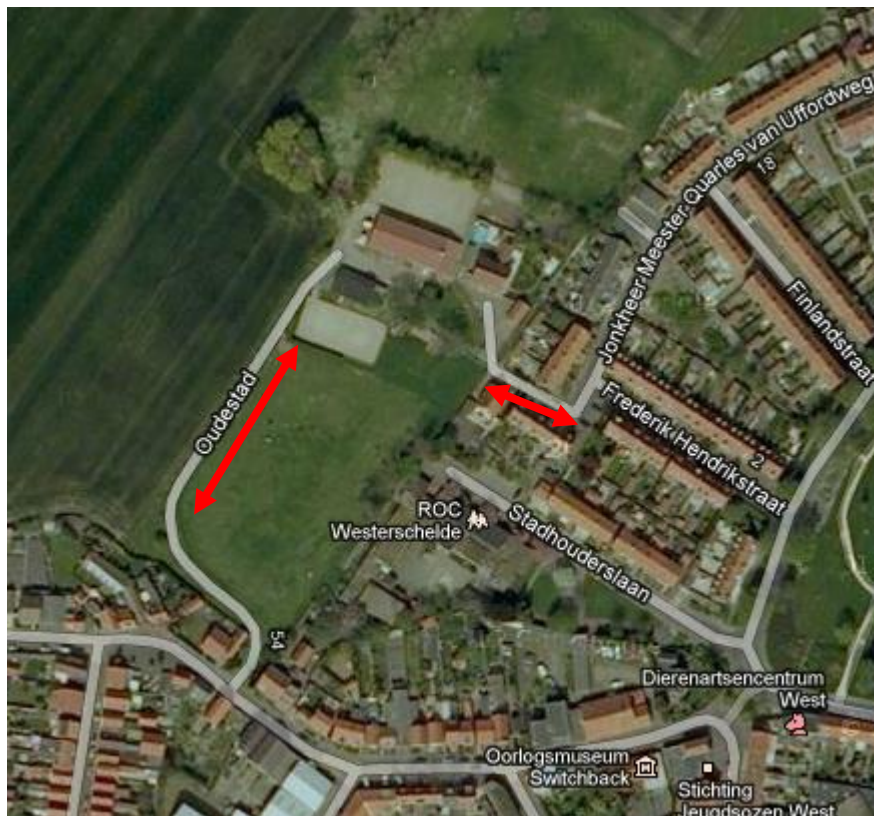
¹ In situ = in de bodem [bewaren]

² Ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

namelijk enkel plaats inpandig in de grote schuur welke is gelegen op het bouwvlak. De huidige betonlaag blijft in stand en wordt enkel geoptimaliseerd. Er is dan ook geen sprake van verstoring van archeologische waarden.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via twee uitritten. Een uitrit aan de Oude Stad, welke gaat richting de westkant van Oostburg en vervolgens richting Zuidzande, Groede, Sluis. De andere uitrit is gelegen aan de Frederik Hendrikstraat en wordt meer gebruikt richting de oostkant van Oostburg richting Waterlandkerkje en Sint Kruis. Beide straten zijn gelegen in de bebouwde kom van Oostburg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit klinkers, met aan beide kanten een trottoir voor voetgangers.



Het plan leidt tot een toename van verkeerbewegingen. De uitrit aan de Oude Stad zal in de meeste gevallen worden benut voor autoverkeer (circa 85%). Dit zal ook als zodanig worden gecommuniceerd. De uitrit aan de Frederik Hendrikstraat wordt met name gebruikt voor fietsers en voetgangers. De huidige manege bestemming biedt ruimte om met auto en aanhangwagen de locatie te bezoeken en vervolgens te parkeren bij de manege. Bovendien zijn in de huidige situatie structureel 17 paarden aanwezig, waaronder pensionstalling. Deze dienen ook verzorgd en gevoed te worden. Er zit geen maximum aan het aantal keren dat iemand zijn/haar paard bezoekt.

In de nieuwe situatie blijven er maximaal 5 pensionpaarden aanwezig. De eigenaren hebben onderlinge afstemming over de verzorging van de paarden. Zo laat één eigenaar in de ochtend alle paarden in de weide en worden ze s 'avonds door één eigenaar weer naar binnen gehaald.

De parkeervisie van de gemeente Sluis, vastgesteld op 23 december 2009, geeft voor de kern Oostburg en voor de Oudestad in het bijzonder geen knelpunten aan. Aangaande de nieuwe bestemming van kinderopvang wordt nog het volgende opgemerkt namelijk dat per schoollocatie een samenhangend pakket aan maatregelen (infrastructuur, educatie en voorlichting) dient te worden uitgewerkt om de verkeersveiligheid van de kinderen te waarborgen.

De verkeersbewegingen betreffende de nieuwe activiteiten zijnde kinderopvang, peuterspeelzaal, BSO en BSO+ is onderhavig aan piek- en dalmomenten. Deze zijn globaal gezien van 's morgens van 7.30 – 9.00 uur en globaal 's middags van 16.00 – 18.00 uur. Dit zijn de drukste (verkeers)momenten en worden voor het grootste deel veroorzaakt door de stroom werkzame mensen. Deze mensen maakt het meest frequent gebruik van de kinderopvang en zal zijn/haar kind dan ook binnen de spitsuren naar de opvang brengen en halen. Gelet op de spitsuren mag de locatie van de kinderopvang niet dusdanig zijn gelegen dat er verkeersonveilige situaties ontstaan.

Op de locatie zelf is echter voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Gelet op het aantal arbeidsplaatsen, circa 8 per dag, kan worden geconcludeerd dat minimaal 6,4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Naast deze plaatsen is er ook voldoende ruimte op het terrein aanwezig om auto's kortstondig de mogelijkheid te geven hun kind te brengen en te halen, de zogenaamde 'kiss and ride'. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de planlocatie is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan dient nog te worden aangesloten op de riolering en gasaansluiting.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Wettelijk kader

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.

Onderzoek

Het onderhavig plan voorziet om de planlocatie om te zetten van een manege naar een kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang (Maatschappelijke Doeleinden). Initiatiefnemers hebben voor deze ontwikkeling de planlocatie aangekocht. Bij de overdracht is aangegeven dat de bodemkwaliteit voldoende is om de toekomstige functie te waarborgen.

Conclusie:

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De bestaande schuur beschikt bovendien over een dikke betonnen vloer. Deze vloer blijft als basis aanwezig. Op deze vloer wordt een nieuwe cement laag aangebracht. De ondergrond wordt niet verstoord.

4.2 Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkelingen van invloed zijn op bestaande, omliggende milieugevoelige objecten (woningen) buiten het plangebied en op geplande, omliggende milieugevoelige objecten (woningen, school, zorgcentrum) binnen het plangebied;
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt op de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen. Aansluitend op de kern Oostburg en zijn centrumfunctie is sprake van een menging van functies. Op basis hiervan is het plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied' en kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Een richtafstand van 100 m wordt dus 50 m en een richtafstand van 50 m wordt 30 m, enzovoorts.

Voor de uitstraling van milieubelastende activiteiten, zowel binnen als buiten het plangebied, wordt dus uitgegaan van de omgevingstypering 'gemengd gebied'.

Invloed van het plan naar de omgeving

Onderhavige ontwikkeling omvat de verbouwing van een bestaande schuur in een peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang en BSO+. Ten zuiden van het gebouw zijn parkeerplaatsen gepland.

Binnen de richtafstand ligt een burgerwoning zijnde Frederik Hendrikstraat 26. De woning betreft de oude bedrijfswoning van de planlocatie. De woning is gelegen op circa 8 meter van de schuur. De overige woningen aan de Frederik Hendrikstraat zijn op circa 50 meter gelegen. Aan de zijde van de woning blijven de soort activiteiten echter dezelfde. Aan die zijde van de schuur is nu paardenstalling gerealiseerd. In de nieuwe planvorming zal dit zo blijven. Wel neemt het aantal paarden sterk af. Bovendien is de te verwachten geluidsemissie vanuit het gebouw zelf minimaal. Op of rond het gebouw worden geen installaties aangebracht die geluidhinder veroorzaken.

De geluidproducerende activiteiten op het schoolterrein vinden plaats op de parkeerplaatsen en de speelplaats. De toekomstige speelplaats aan de zuidzijde van het gebouw wordt pas later gerealiseerd. Functioneel hoort de speelplaats/buitenruimte echter bij het gebouw. Daarom is ervoor gekozen om de geluidsbelasting ten gevolge van de speelplaats bij de beoordeling van de kinderopvang te betrekken. De overlast van de speelplaats bestaat uit stemgeluid. Volgens de tabel in bijlage 1 van de VNG-handreiking heeft een kinderopvang een gereduceerde richtafstand van 10 m voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt voldaan. De auto's zullen parkeren ten zuiden van het gebouw. Dit zal eveneens op ruimere afstand zijn dan 10 meter. Het aantal verkeersvoertuigen zal door de week toenemen en in het weekend afnemen. Echter gezien de huidige recreatieve manege bestemming kan worden gesteld dat de toename marginaal is.

Daarnaast is het een kwestie van ruimtelijke en maatschappelijke afweging in hoeverre pieken in de geluidsemisatie ten gevolge van spelende kinderen acceptabel zijn. Het betreft hier een dorpscentrum met diverse functies die een bepaalde mate van activiteit en levendigheid met zich meebrengen. Dat heeft een positief effect op de leefbaarheid van de omgeving. In dit geval weegt de 'geluidsoverlast' van de spelende kinderen op tegen de kwaliteitsverbetering van het totale centrumplan.

Invloed van het plan naar agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang dient op het gebied van geluid, stof en geur rekening te houden met zijn omgeving.

Binnen een staal van 300 meter zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Aan deze afstanden wordt dan ook ruim voldaan. Op de grens met de agrarische percelen is aan de achterzijde reeds een beplantingsstrook aanwezig. Langs de oprit vanuit de Oude Stad is geen beplantingsstrook aanwezig. Hier zorgt de oprit voor de afbakening tussen agrarisch perceel en het speelterrein. Het speelterrein zelf zal wel worden voorzien van veel beplanting en groen, zoals aangegeven in hoofdstuk 1.3.

4.3 Geur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Een toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij is niet vereist. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Geluid

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving op het gebied van geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai (ten gevolge van grote industrieterreinen). In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de (gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd. Rondom het plangebied liggen tevens enkele wegen. Deze kennen allemaal een 30 km/u-regime. De geluidsemisatie hoeft daarom officieel niet beoordeeld te worden.

4.5 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 fijn stof (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 fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De realisatie van de kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang leidt tot een gewijzigde bedrijfssituatie aangaande de luchtkwaliteit. De wijziging is echter gering te noemen. Stikstofdepositie zal afnemen nu het aantal paarden zal afnemen. De fijn stof uitstoot zal niet toenemen nu het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. Momenteel is de locatie in gebruik als manege waar les gegeven kan worden. Bovendien staan in een manege ook paarden die daar worden gestald en waar eigenaren op elk moment met de paarden kunnen rijden. Een dergelijke bestemming kan een hogere verkeersintensiteit met zich mee brengen dan de kinderopvang van maximaal 56 kinderen. Bovendien is een manege ook vaak in de avonduren in bedrijf. De ontwikkeling zal een positieve invloed hebben op luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit gevaar lopen om het leven te komen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

De locatie zelf zal worden opgenomen als kwetsbaar object onderwijsinstelling. De locatie is enkel gelegen binnen de maatregelzone van de kerncentrale van 20.000 meter.

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

5. Waterparagraaf

5.1 Inleiding

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 is een watertoets opgesteld en toegezonden aan Waterschap Scheldestromen. De watertabel is hierbij toegevoegd.

Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	nvt
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De huidige hoeveelheid verhard oppervlak wordt niet uitgebreid. Er wordt gewerkt in de bestaande bebouwing. In het concept staat een regenwatertank voor spoelen wc's.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	Er wordt geen grondwater onttrokken.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) 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.	Huidige situatie blijft ongewijzigd, regenwater en rioolwater gaat centraal richting de straat.
Volksgezondheid (water gerelateerd) 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) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	nvt
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Momenteel loopt alles via gres, dit word vervangen door PVC. Mogelijk een regenwatertank.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Momenteel loopt alles via gres, dit word vervangen door PVC. Mogelijk een regenwatertank.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Mogelijk gaan we in het weiland een moestuin en boomgaard aanplanten (klein formaat) dit willen we in samenwerking met Landschapsbeheer Zeeland organiseren.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Nvt.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Nvt.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Nvt.

6. Financiële haarkbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Sluis zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7. Procedure

Op deze ruimtelijke onderbouwing is de volgende procedure van toepassing:

1. Terinzagelegging ontwerpbesluit
2. Vaststelling
3. Terinzagelegging vastgesteld besluit

7.1 Terinzagelegging ontwerpbesluit

Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

7.2 Vaststelling

De omgevingsvergunning wordt vastgesteld op 4 februari 2014 en zal vervolgens nog 6 weken ter inzage liggen met betrekking tot de beroepstermijn.