

SLUIS

Ruimtelijke onderbouwing

De Hulster's Molen



Opdrachtgever: Stichting De Hulster's Molen Schoondijke Lange Heerenstraat 71a 4507 KR Schoondijke	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde	Planstatus: definitief Datum: 8 jan. 2019
---	--	--

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	2
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Leeswijzer	5
2. Plangebied	
2.1. Historie	6
2.2. Planlocatie	8
2.3. Geldende bestemmingsregeling	9
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	17
3.4. Conclusie	18
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1. Stedenbouwkundige aspecten	19
4.2. Beeldkwaliteit	19
4.3. Verkeer/Parkeren	21
4.4. Conclusie	22
5. Sectorale toetsen	
5.1. Bodem	23
5.2. Archeologie en Historisch onderzoek	25
5.3. Water	27
5.4. Ecologie	30
5.5. Luchtkwaliteit	32
5.6. Wegverkeerslawaaï	33
5.7. Milieuzonering	34
5.8. Externe veiligheid	35
5.9. Leidingen	37
5.10. Financiële haalbaarheid	37
6. Afweging	
6.1. Planologische afweging	39
6.2. Conclusie	39
7. Maatschappelijke verantwoording	40

Bijlagen

- Bijlage 1: Een toekomst voor molens
- Bijlage 2: Rapportage Monumentenwacht Zeeland
- Bijlage 3: Rapportage cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
- Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5: Nee, tenzij-toets
- Bijlage 6: Wateradvies waterschap Scheldestromen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De Stichting De Hulster's Molen Schoondijke heeft het initiatief om in en rond de bestaande molen een horecagelegenheid te realiseren. De molen staat op het erf van het landgoed gelegen aan de Lange Heerenstraat 71 te Schoondijke. De horecagelegenheid wordt uitgebaat door de initiatiefnemers, de heer en mevrouw Malcorps, hierdoor wordt hun wens mogelijk gemaakt door horeca, natuur, historie en beleven samen te laten komen.

De molen blijft geheel zijn huidige status behouden en zal door de combinatie van beide functies als monument ook in een goede staat van onderhoud behouden kunnen blijven. Ook zijn er hierdoor meer draaiuren te realiseren.

Door realisatie van beoogde horecagelegenheid grenzend aan het bestaande Guesthouse Enseneda ontstaat er op deze toplocatie een totaalpakket aan hoogwaardige horeca.

De molen staat op een terpje. In de terp bevindt zich de begane grond van de molen.

De beoogde horecagelegenheid is via de mendeuren van de molen bereikbaar. In de molen op de begane grond zal een ontvangstgedeelte zijn met de nodige informatie over de historie en werking van de molen en overige informatie van de omgeving. Hiervoor is een documentaire gemaakt, deze is in het ontvangstgedeelte voor de bezoekers te zien.

Aan de achterzijde van de molen komt gedeeltelijk in en tegen aan de terp een nieuwe horecaruimte met plat dak. De bovenkant van het platte dak blijft onder de bovenkant van de terp. Voor de nieuwe horecagelegenheid worden met name natuurlijke materialen gebruikt, waaronder veel hout en glas met behoud van de monumentale uitstraling van de molen. Binnen in de kleinschalige horecagelegenheid komt een café-, lounge- en eetgedeelte en in de daaronder gelegen kelder een bergruimte en zaaltje.

Buiten de horecagelegenheid komt een terras welke ruim uitzicht biedt over de kreek en achtergelegen polder. Tussen de molen en de weg komen de noodzakelijk parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.

Voor de beoogde locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 2^e herziening" van toepassing.

Op de gronden, waar de nieuwe horecagelegenheid en parkeervoorzieningen zijn voorzien, rust de bestemming Wonen en voor een klein gedeelte de bestemming Agrarisch-1. Ter bescherming en veiligstelling van de functionele, cultuurhistorische en landschapswaarde van de molen is er een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2 van toepassing.

Tevens zijn er twee functieaanduidingen voor de locatie van toepassing. Te weten:

- Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – appartementenverhuur
- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden (ten behoeve van het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden)

Het plan is zowel voor wat betreft de oppervlakte aan bebouwing als het gebruik ten dienste van horeca strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Er is in de regels van het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid opgenomen om realisatie van voorgenomen plan mogelijk te maken.

Omdat beoogd initiatief in strijd is met het vigerend bestemmingsplan kan er door de gemeente alleen medewerking verleend worden door middel van een nieuw bestemmingsplan hiervoor op te stellen of een omgevingsvergunning (met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure) hiervoor te verlenen.

Bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning maakt in onderhavig geval een ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit van de aan te leveren stukken.

Een bouwplan is reeds beschikbaar en maakt onderdeel uit van dezelfde aanvraag.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto 01 aangegeven door middel van een rood kader.



Luchtfoto 01: de planlocatie (rood vlak), bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland



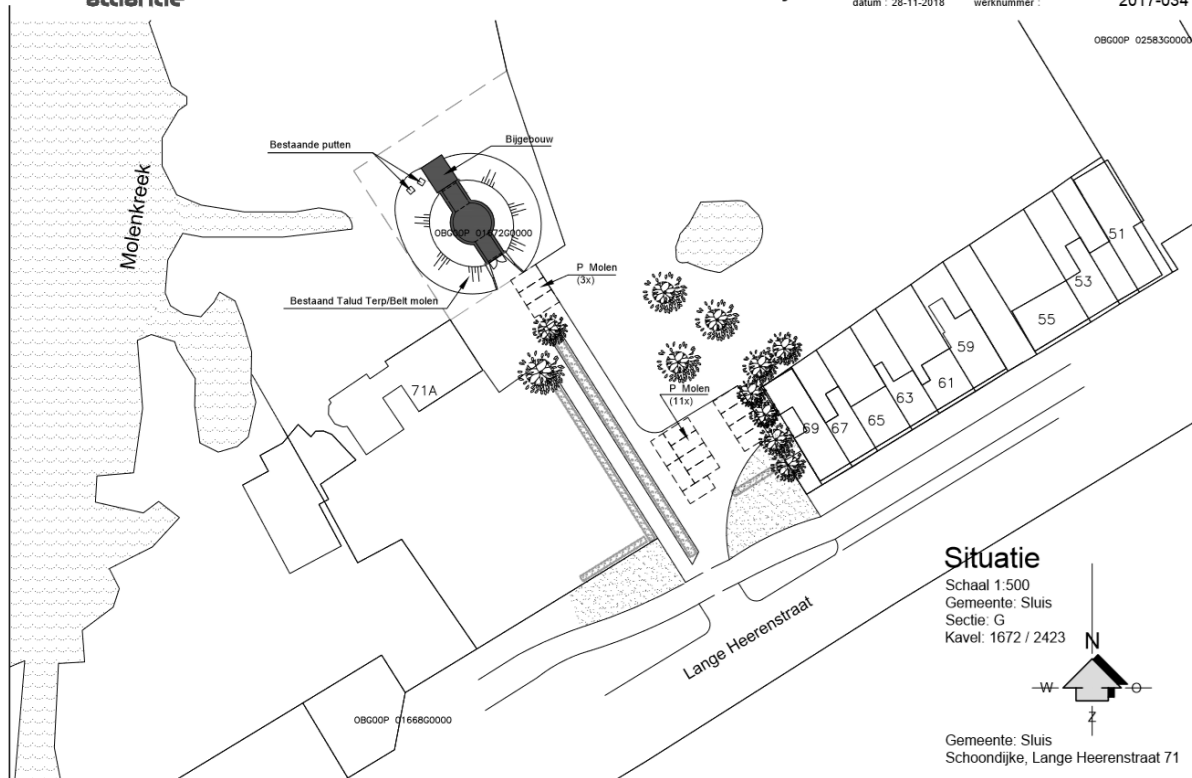
Luchtfoto 02: de uitbreiding (rood vlak) gesitueerd op de bestemmingsplanverbeelding, bron: ruimtelijkeplannen.nl

AANBOUW De Hulster Molen te Schoondijke

schaal : 1:500
get : RkC
gez : HM
datum : 28-11-2018

betreft :
werknummer :

Bestaand
2017-034

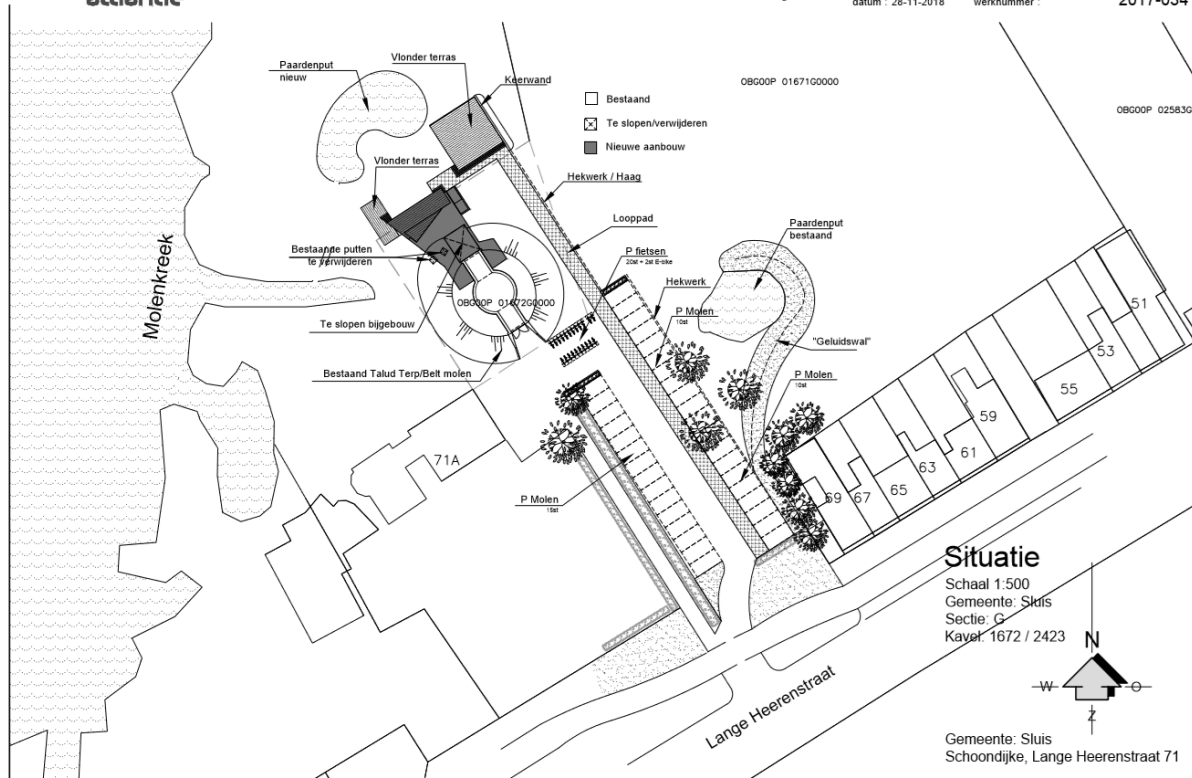


AANBOUW De Hulster Molen te Schoondijke

schaal : 1:500
get : RkC
gez : HM
datum : 28-11-2018

betreft :
werknummer :

Nieuw
2017-034



Figuur 01: situatietekeningen bestaand en nieuw, bron: Architecten Alliantie

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Als laatste wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de resultaten.

2. Plangebied

2.1. Historie

Het dorpje Schoondijke wordt aan de westzijde begrensd door een karakteristieke molen en de daarachter gelegen Molenkreek.

Het gebied rond deze markante plek kent een rijke historie. Al omstreeks 1000 wordt een begin gemaakt met het bedijken van de schorren in de Vlaamse kustvlakte. Het door dijkjes omringde gebied wordt ontgonnen en er ontstaan permanente nederzettingen. Isendike, Vulendike, Sconendike, enz.

IJzendijke wordt voor het eerst in 1046 genoemd. In 1150 is er sprake van Vulendike en Schoondijke wordt in 1248 vermeld. In 1568 breekt de Tachtigjarige Oorlog uit. Aanvankelijk gaat het oorlogsgeweld aan de streek voorbij, maar omstreeks 1583 vernielen soldaten van de tegen Spanje in opstand gekomen Nederlandse gewesten de sluis van Nieuwerhaven. Verder steken zij, onder meer bij Sluis, de dijken van een aantal polders door. Zo hopen zij de opmars van Spaanse troepen tot staan te kunnen brengen. Grote delen van West Zeeuws Vlaanderen zijn daardoor onder water komen te staan.

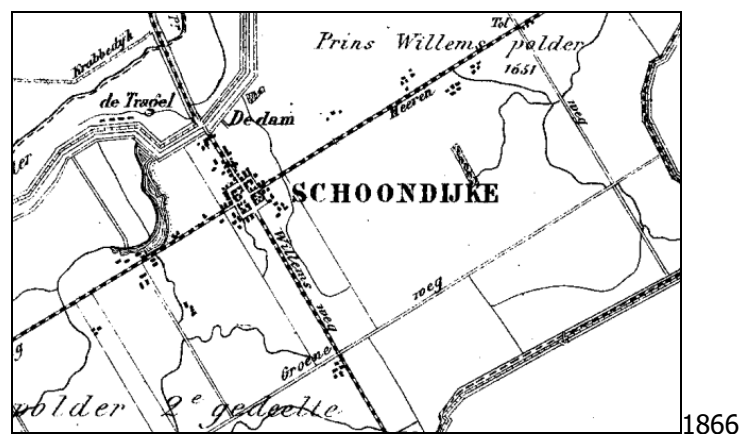
Door de getijdenwerking ontstaan diepe geulen. Dorpen worden weggespoeld. Ook Schoondijke verdwijnt van de kaart. Wat er overblijft zijn schorren en slikken.

Na de Tachtigjarige Oorlog (in 1648) worden in een hoog tempo de onder water gezette gebieden herdijkt. In 1650 en 1651 verlenen de Staten Generaal octrooi voor het bedijken van de ondergelopen polders die vanaf 1651 de Generale Prins Willem polder zullen vormen. Deze polder is de grootste polder in West Zeeuws Vlaanderen (1975 ha). Het is een polder met rechte kavels en wegen.

Op één van de kruispunten van wegen wordt een dorp gebouwd; Willemsdorp, vernoemd naar stadhouder Willem II. Dit dorp wordt echter al spoedig Schoondijke genoemd naar de verdrongen middeleeuwse plaats. Het dorp is opgedeeld in vierkante blokken, alles ademt symmetrie. De rationeel ingerichte polder wordt doorsneden door waterlopen en kreken, de restanten van de inundatiegeulen. Een van die restanten is de Kapellekreek nabij Willemsdorp. Al snel na de bouw van de eerste huizen verrijst er aan de oever van de Kapellekreek een molen. Het betreft een houten standerdmolen. In 1812 moet deze molen op gerechtelijk bevel worden verkocht. De koper is J. Risseeuw. In 1856 huwt zijn dochter met Abraham de Hulster. Door dit huwelijk komt de molen in handen van de familie De Hulster. In 1884 waait de houten molen om. Op een andere plaats op het perceel wordt er een nieuwe gemetselde molen gebouwd, die in 1900 geheel uitbrandde. Ook nu wordt er weer besloten tot de bouw van een nieuwe molen die tot op heden nog steeds te bewonderen is. De molen is in 1992 in handen gekomen van de Stichting de Hulster's Molen Schoondijke. Deze laat de molen in 1994 opnieuw restaureren waarna de molen op vrijwillige basis voor het publiek in bedrijf wordt gesteld.

Molen en kreek zijn nu al meer dan 350 jaar onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat de naam Kapellekreek verdrongen is door Molenkreek.

Ter illustratie een kaartfragment uit 1866, 1850 en 1910





1850



1910



Voormalige molenaarswoning, is in 2002 gesloopt en hiervoor in de plaats is naast de schuur een nieuwe woning in oude stijl gebouwd.

Dit is een foto uit 1923 die is ingekleurd. Het molenerf is momenteel in handen van de 4^e generatie (huidige bewoner).

2.2. Planlocatie

De betreffende locatie is gelegen aan de rand van het dorp Schoondijke net buiten de bebouwde kom, Lange Heerenstraat 71a. De molen staat op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie P, nummer 1672.

De huidige inrichting van de beoogde locatie bestaat uit :

- ✓ een boerderijwoning;
- ✓ grote boerenschuur;
- ✓ enkele questhouse accommodaties;
- ✓ een monumentale molen, die eigendom is van de Stichting De Hulster's Molen en waarvan de heer R.K. Malcorps mede eigenaar is en bestuurder van de stichting. Het molenerf is al 4 generaties lang in bezit van de familie De Hulster (de moeder van de initiatiefnemer is mevr. F. Malcorps – de Hulster)

Enkele jaren geleden is Guesthouse Ensenada als een ambitieus project gerealiseerd.

Er zijn toen enkele oude schuren op het betreffende landgoed verbouwd tot hoogwaardige studio's/suites. Aan het comfort en de kwaliteit van deze studio's/suites zijn geen enkele concessies gedaan en vormen dan ook dé accommodaties in Zeeland. De doelgroep bestaat uit de top van het Nederlandse en Belgische bedrijfsleven, die op hun niveau willen verblijven in Zeeland. Guesthouse Ensenada garandeert een verblijf dat tegemoet komt aan de wensen en eisen van de doelgroep. Daarnaast verzorgt Guesthouse Ensenada voor haar bezoekers arrangementen naar diverse activiteiten, of zelfs een combinatie van verschillende activiteiten.

Aanhakend aan deze bestaande voorziening is de wens gerezen om ook de molen meer te betrekken bij de reeds geboden horec afaciliteiten in en bij het landgoed.



Figuur 02, kadastrale situatie planlocatie, bron: Geoweb Zeeland

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2^e herziening".

Dit plan is op 24 mei 2017 vastgesteld.

Op de gronden, waar de nieuwe horecagelegenheid en parkeervoorzieningen zijn voorzien, rust de bestemming Wonen en voor een klein gedeelte de bestemming Agrarisch-1. Ter bescherming en veiligstelling van de functionele, cultuurhistorische en landschapswaarde van de molen is er een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2 van toepassing.

Tevens zijn er twee functieaanduidingen voor de locatie van toepassing. Te weten:

- Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – appartementenverhuur
- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden (ten behoeve van het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden)

De artikelen 4, 26, 38 van de regels zijn hiervoor van toepassing. Hieronder wordt kort de essentie van de artikelen in relatie tot het plan verwoord.

Artikel 4 (Agrarisch-1)

De gronden met voornoemde bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. De gronden worden in de bestaande situatie echter niet gebruikt door een agrarisch bedrijf maar dienen als hobbymatig gebruik voor het houden van enkele paarden en schapen.

Op grond van de regels mogen de gebouwen, op enkele uitzonderingen na, alleen binnen het agrarisch bouwvlak worden gesitueerd. Binnen de planlocatie is er echter geen agrarisch bouwvlak aanwezig. Tevens dient het (toekomstig) gebruik te voldoen aan de agrarische functie. Het beoogd gebruik horeca voldoet hier echter niet aan.

Artikel 26 (Wonen)

Op grond van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de opslag van agrarische machines en aanverwante materialen en producten. Tevens is op grond van de toegekende aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – appartementenverhuur', de verhuur van appartementen toegestaan.

Beoogde uitbreiding heeft echter geen woonfunctie en valt ook niet onder een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Onder de bouwregels is met betrekking tot de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen dat de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling van de molen ten hoogste gelijk mogen zijn aan de goothoogte, de bouwhoogte, het grondoppervlak en de dakhelling zoals deze aanwezig zijn op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Er wordt met uitvoering van het plan een deel op de begane grond van de molen aan de achterzijde uitgebreid. De horecagelegenheid kan worden aangemerkt als een zogenaamde nieuwe economische drager (NED, zie bijlage 2 bestemmingsplan). Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om bij de functie wonen binnenplans ontheffing te verlenen voor nieuwbouw van een NED tot een maximum van 250 m² mits eenzelfde oppervlakte binnen het bouwvlak wordt gesloopt. De beoogde uitbreiding is echter groter en bovendien zijn er onvoldoende te slopen bijgebouwen aanwezig. Het perceel ligt buiten de bebouwde kom zodat evenmin op grond van de kruimelgevallenregeling en de beleidsregel planologische medewerking kan worden verleend.

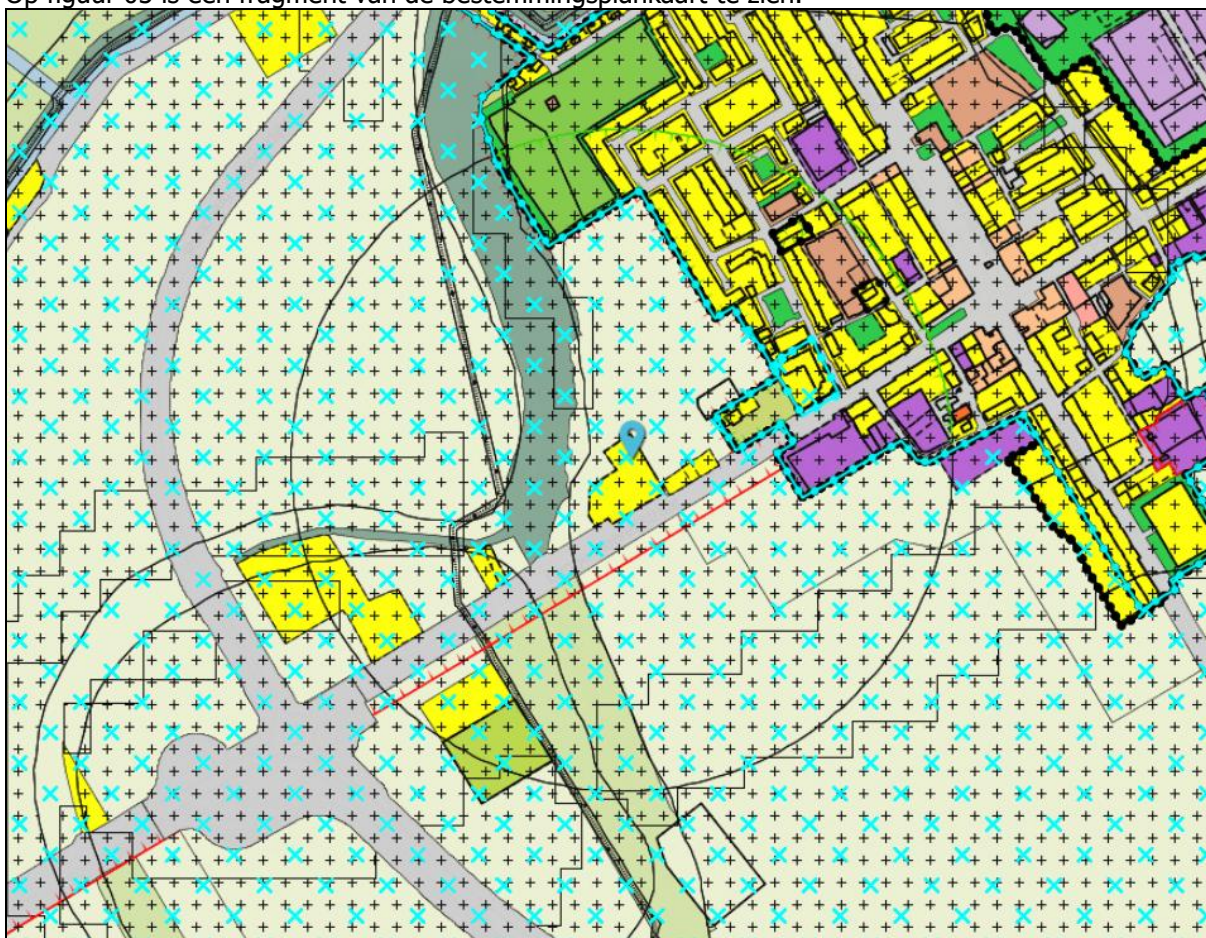
Artikel 38 (Waarde - Cultuurhistorie – 2)

De voor deze aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de functionele, cultuurhistorische en landschapswaarde van een molen.

Op grond van de hiervoor geldende regels mogen er binnen bepaalde afstanden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd worden die de vrije windvang belemmeren of het zicht op de molen beperken.

Realisatie van de uitbreiding blijft qua hoogte onder het onderste punt van de verticaal staande wiek. Hierdoor veroorzaakt de uitbreiding geen nadelige gevolgen voor de windvang van de molen en ook belemmert dit het uitzicht op de molen niet.

Op figuur 03 is een fragment van de bestemmingsplankaart te zien.



Figuur 03, fragment bestemmingsplanverbeelding, bron: ruimtelijkeplannen.nl

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Hierbij wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud.

Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken zoals opgenomen in de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Kort na de publicatie van het Barro, is het besluit gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales,

hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Een toekomst voor molens

Het Rijk onderkent het belang van molens als cultuurdragers en wil deze monumenten, hun omgeving, degenen die ze beheren én degenen die ervan genieten, blijvend ondersteunen.

Door het Rijk is in een brochure weergegeven wat de uitgangspunten zijn voor de omgang met monumentale molens. Deze brochure is als bijlage bijgevoegd.

In deze brochure wordt de visie van het Rijk geschetst op de omgang met monumentale molens en de richting waarin de zorg voor molens zich de komende jaren zal ontwikkelen.

Uitgangspunten voor het Rijk bij de omgang met molens en molenrestanten is hun monumentale waarde, hun plaats in het landschap en hun functie in de maatschappij. Zij vormen de basis voor het beleid van de rijksoverheid en zetten de visie van het Rijk op molens uiteen, al is de eigenaar in de meeste gevallen aan zet. Het molenbeleid richt zich op een evenwichtige instandhouding van materiële én immateriële aspecten.

Eén gedeelte uit de brochure die met name van toepassing is voor het beoogde initiatief is hieronder overgenomen:

4.6 Herbestemming

Het is financieel en functioneel niet altijd mogelijk om monumenten onveranderd in stand te houden. In bepaalde gevallen kan herbestemming het gebruik van een monument bevorderen en de positie ervan in de maatschappij versterken. Het bevorderen van herbestemming is daarom een van de pijlers van de modernisering van het monumentenbeleid.

Net als bij andere monumenten is ook bij molens herbestemming wenselijk als het voortbestaan van het monument daarmee wordt veiliggesteld. In sommige gevallen kan een nieuwe functie een belangrijke meerwaarde opleveren, met name als het gebruik van een molen of molenrestant daarmee wordt gestimuleerd en hij zo hernieuwde maatschappelijke betekenis krijgt. Ook in het verleden was het niet ongebruikelijk om molens die hun economische functie dreigden te verliezen te voorzien van motoren, maalderijen of silo's, of om leegstaande molens bewoonbaar te maken.

Een verbreding van functies komt bij molens veelvuldig voor: in veel korenmolens wordt bijvoorbeeld een winkeltje gedreven met eigen producten, er is een tentoonstelling ingericht of de molen is zodanig aangepast dat men klanten en bezoekers kan ontvangen. Een opengestelde molen trekt meestal veel belangstelling en kan zo een toeristische factor van formaat zijn. In wezen is toerisme daarmee ook een nieuwe functie. Overigens leiden toeristische en lokale aandacht vaak ook tot grotere financiële armslag voor het behoud van de molen. Een goede toegankelijkheid voor omwonenden en toeristen kan de toekomst van een molen dus bevorderen. Zoals bij veel monumenten, kent het toegankelijk maken van een molen een keerzijde: naast veiligheidsaspecten leidt het doorgaans tot extra voorzieningen (zoals een toilet) en verhoogde slijtage.

Bij functieverandering vormt het behoud van monumentale waarden altijd de basis. Dit betekent echter niet een streven naar bevrozing van de bestaande situatie. Uitgangspunt is dat het historische karakter, de oorspronkelijke indeling en gelaagdheid, en de aankleding van het monument (voor zover die resteren) geen geweld wordt aangedaan. Een functieverandering waarvoor ingrijpende wijzigingen nodig zijn, is dus ongewenst. Uitgangspunt zou moeten zijn dat de veranderingen met respect voor het monument worden aangebracht en omkeerbaar zijn.

Uiteraard zijn de mogelijkheden voor een nieuwe functie niet bij alle molens even groot. Een aantal voor molens karakteristieke eigenschappen legt beperkingen op aan de mogelijkheden tot herbestemming zowel vanwege de monumentale waarde van het werktuig als vanwege de veiligheid. In dergelijke gevallen kan een molen soms geschikt worden gemaakt als museum of voor de ontvangst van groepen.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De rijksdienst biedt zijn expertise en kennis aan om de gemeente en de eigenaar/ontwikkelaar te adviseren over de mogelijkheden voor restauratie, verbouwing of herbestemming van een monument. De rijksdienst kan daarbij putten uit jarenlange ervaring, kennis en een breed landelijk overzicht van het erfgoed. De rijksdienst heeft een groot netwerk en neemt deel aan projecten waarin digitaal gegevens worden ontsloten, zoals de projectenbank herbestemming (ontsloten via de website www.cultureelerfgoed.nl) en de inhoudelijke website www.allemolens.nl. Ook wordt in bepaalde gevallen subsidie verstrekt.

Het beoogd initiatief is in overeenstemming met de hoofdlijnen van het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018 en Omgevingsverordening Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is vastgesteld door Provinciale Staten van de Provincie Zeeland op 21 september 2018. Het betreft een provinciaal plan voor de fysieke leefomgeving en vervangt het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018.

In de geest van de toekomstige nieuwe Omgevingswet is het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd en daar waar nodig geactualiseerd in dit integrale Omgevingsplan.

Het Omgevingsplan omvat onderstaande (wettelijke) plannen:

- Omgevingsplan Zeeland (structuurvisie Wro, Milieubeleidsplan en Waterplan)
- Natuurvisie
- Mobiliteitsvisie
- Kustvisie
- Economische agenda
- Cultuurnota

Het Omgevingsplan bindt alleen de Provincie Zeeland zelf. Soms is doorwerking naar anderen gewenst. Waar nodig wordt het plan vertaald naar een verordening die juridisch doorwerkt op anderen.

De Omgevingsverordening Zeeland 2018, die per 7 november 2018 in werking is getreden, bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit zijn drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten;
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen;
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen.

Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Met name is hoofdstuk 2 'Ruimte' van de omgevingsverordening van toepassing.

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke verordening te vinden die zich richt tot gemeenteraden en instructies bevat over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wro biedt in artikel 4.1. Hier wordt nog eens expliciet vermeld dat de ruimtelijke verordening geen direct werkende bepalingen bevat. Verder wordt ter voorkoming van misverstanden duidelijk gemaakt dat de instructies in hoofdstuk 2 niet alleen gelden voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen, uitvoeringsbesluiten.

Gelet op de locatie zijn met name de artikelen 2.24 "Agrarisch gebied van ecologische betekenis" en 2.25 "Natuurontwikkelingsgebieden" uit de omgevingsverordening van belang voor het beoogd initiatief.

Onder paragraaf 5.4 van deze onderbouwing wordt nader ingegaan op de toetsing aan deze artikelen.

In de Omgevingsverordening wordt in afdeling 2.5 nader ingegaan op het item recreatie. Met name wordt ingegaan op verblijfsrecreatie en niet (in)direct op de dagrecreatie zoals beoogde horecagelegenheid.

Beoogd plan hangt nauw samen met de recreatiemogelijkheden in de omgeving. Het stimuleren van kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatieve sector en het daadwerkelijk uitvoeren hiervan door de recreatieondernemers betekent meer recreanten en daardoor goede mogelijkheden voor het exploiteren van het beoogde horecagelegenheid.

Beoogde horecagelegenheid valt onder de noemer dagrecreatieve voorziening. Het provinciaal beleid, verwoord in het omgevingsplan, geeft als doelstelling aan om de ontwikkelingskansen en ontwikkelingsruimte voor bestaande en nieuwe dagattracties te bevorderen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de omgeving, parkeerfaciliteiten en de verkeersafwikkeling.

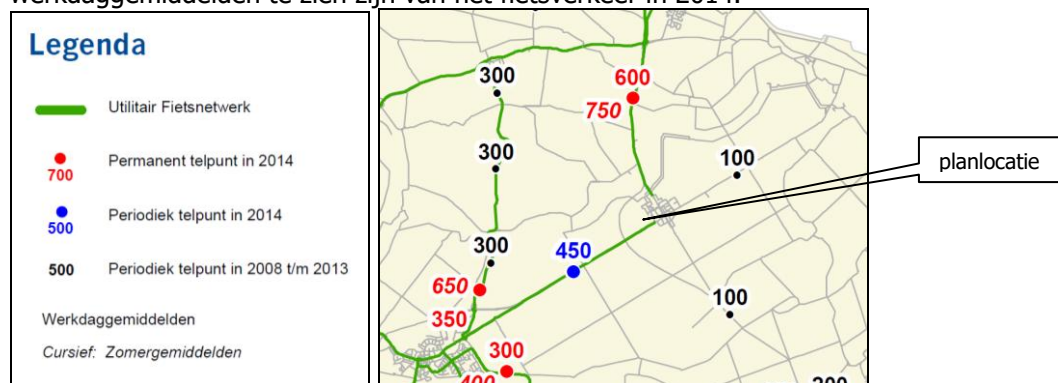
Mobiliteitsplan

In "Mobiliteit op maat", het provinciale verkeers- en vervoerplan (PVVP) van de provincie Zeeland is het mobiliteitsbeleid voor een langere periode vastgelegd. Naar aanleiding van de in dit plan opgenomen opmerking dat herijking van het bestaande Actieplan Fiets uit 1995 nodig is om zodoende het fietsbeleid verder te ontwikkelen, is er een nieuw Actieplan Fiets 2005-2015 opgesteld.

Eén van de belangrijke punten die in dit beleid aan de orde komen betreft de recreatieve fietsroutes. Beoogde horecagelegenheid is gelegen aan één van die vele recreatieve fietsroutes in Zeeland en vormt een uiterst geschikt rustpunt voor de fietsers. Overigens geldt dit ook voor de wandelaars of degene die met de auto een toerit door Zeeuws Vlaanderen maken.

Het PVVP 2003-2015 is in 2008 voor het laatst geactualiseerd. Inmiddels zijn er nieuwe prioriteiten in het beleid van het Rijk en de Provincie. Deze zijn mede ingegeven door veranderingen in de samenleving, mobiliteit en economie. De Provincie werkt daarom aan een nieuw Mobiliteitsplan voor de periode 2016-2027. Gedeputeerde Staten van Zeeland hebben op 5 juli 2016 het Mobiliteitsplan Zeeland vastgesteld, bestaande uit een Mobiliteitsvisie 2028 en een Mobiliteitsprogramma 2017-2019.

Hieronder is ter indicatie een fragment van de stromenkaart opgenomen waarop de werkdaggemiddelden te zien zijn van het fietsverkeer in 2014.



Figuur 04, Stromenkaart 2014 Fietsverkeer Zeeland, bron: provincie Zeeland

Zorgvuldig en effectief ruimtegebruik:

Zoals verwoord in het Omgevingsplan stelt het bieden van ruimte aan ontwikkeling met behoud van de omgevingskwaliteiten bijzondere eisen aan het ruimtegebruik. Het uitgangspunt van de provincie is daar zorgvuldig mee om te gaan. Beoogd plan is wat dat betreft een goed voorbeeld hoe op de juiste wijze omgegaan kan worden met het inpassen van een horecafaciliteit in een bestaande situatie.

Verevening

Met het principe van verevening heeft de Provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving.

De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. In 2013 is in samenspraak met de gemeenten de handreiking verevening geactualiseerd.

Voor alle activiteiten binnen bestaande bebouwing is het vereveningsprincipe komen te vervallen.

Ook wanneer er sprake is van een beperkte uitbreiding tot maximaal 250 m² hoeft voor activiteiten die behoren tot de categorie Nieuwe Economische Dragere niet langer verevent te worden.

Gelet op de beperkte oppervlakte van onderhavig planinitiatief is voornoemde uitzondering hierbij van toepassing.

Landschappelijke inpassing:

Zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland moet het inpassen van nieuwe elementen en ontwikkelingen (woonwijken, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, wegen, etc.) aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Op welke wijze deze landschappelijke inbedding vorm gegeven moet worden hangt af van het bestaande landschap en van de vormgeving van het specifieke plan. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Elke ontwikkeling is anders qua aard en schaal en elk landschapstype stelt andere eisen.

Betreffende planlocatie is gelegen binnen een agrarische randzone aan de rand van het dorp Schoondijke en direct grenzend aan de Molenkreek.

Gezien vanaf de kreek is de toevoeging van de horecagelegenheid in de voorgestelde vorm en uitstraling een fraaie afsluiting van het gebouwen ensemble van Guesthouse Ensenada.

Vanaf de openbare weg zal de horecagelegenheid nagenoeg niet zichtbaar zijn vanwege de terp waar de molen op staat in combinatie met de groene bosschages en bomen die de uitbreiding nagenoeg geheel aan het oog onttrekt.

Extra toevoegingen zijn gelet op de bestaande situatie dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische kwaliteit

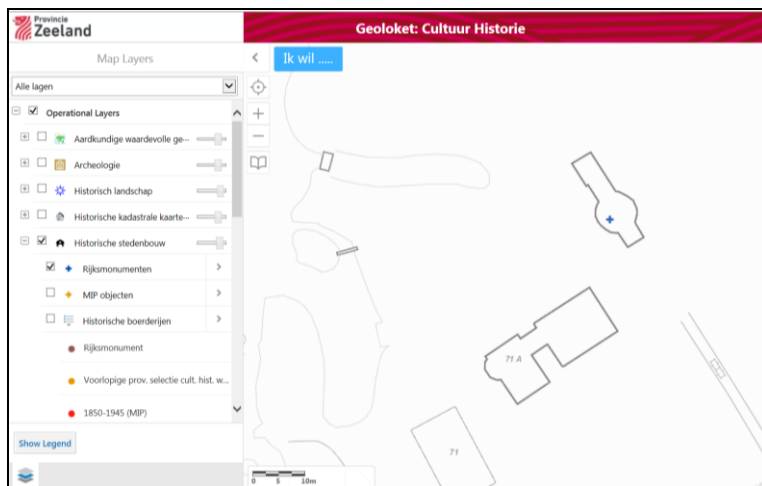
In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie één van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam in stand houden van de identiteit en herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving, zoals ook in het Omgevingsplan Zeeland is gesteld. In de nota Cultuurhistorie en Monumenten wordt hieraan verder uitwerking gegeven.

In het kader van economie en toerisme is cultuurhistorie van belang omdat cultuurhistorische locaties de provincie aantrekkelijk maken voor bewoners en bezoekers. Daarnaast is een plek met een duidelijke historische betekenis een aantrekkelijke vestigingsplek.

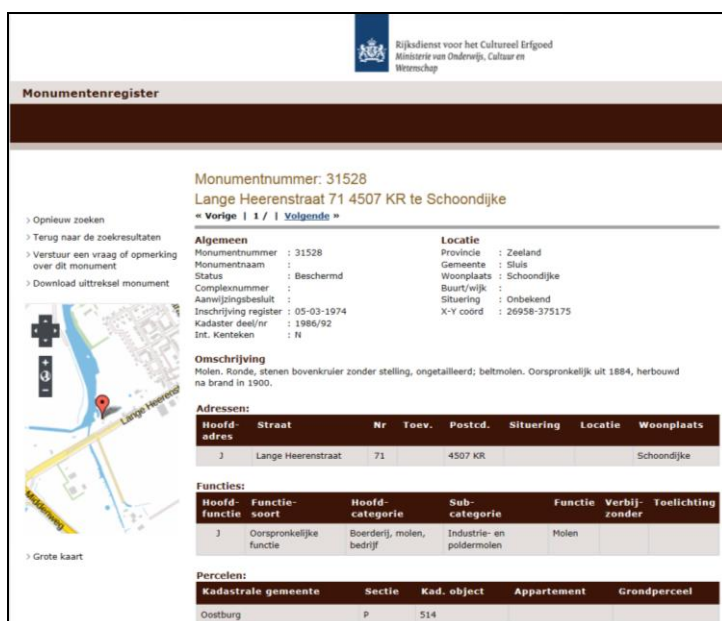
Om cultuurhistorie een belangrijke rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig voldoende informatie hierover te hebben. Hiervoor heeft de provincie een instrument ontwikkeld, namelijk de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze is in oktober 2006 gepresenteerd. Een onderdeel hiervan vormt de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De CHS biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. Hiervoor zijn (steden)bouwkundige, archeologische en historisch geografische elementen en structuren op een eenduidige wijze gewaardeerd en in kaart gebracht. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie.

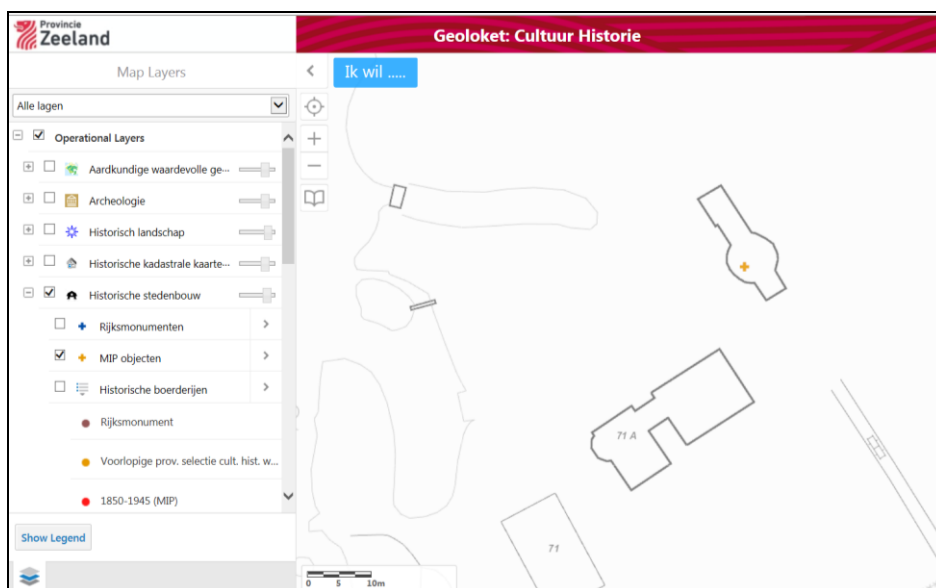
Voor beoogde planlocatie is in de volgende figuren 05/06 een kaartfragment opgenomen van de CHS-kaart. Hierop is de molen als een cultuurhistorisch (Rijks)monument aangegeven.



Figuur 05, fragment CHS-kaart (rijksmonumenten), bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland



Figuur 05A, fragment monumentenregister, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland



Figuur 06, fragment CHS-kaart (MIP objecten), bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland

Industrie- en poldermolen			
Gemeente	SLUIS	Plaats	SCHOONDIJKE
Straat	LANGE HEERENSTRAAT 71	Postcode	4507KR
Naam	*	Mon. Nr	31528
Monumentsoort	RIJKSMON	Code	4507KR-00071-01
Object Nr	31528	Locatie	
Situering		Kom	
Complex	NEE	Msp	Nee
Wetsart	Rijksmonument, Art.6/Ingeschreven	Bouwjaar tot	
Bouwjaar van		Ycoördinaat	375221
Xcoördinaat	26989		

Redengevende omschrijving			
Molen. Ronde, stenen bovenkruier zonder stelling, ongetailleerd; beltmolen. Oorspronkelijk uit 1884, herbouwd na brand in 1900.			

Kadastrale informatie			
Gemeente	Oostburg	Kantoor	Middelburg
Sectie	P	Deel	1986
Nr1	514	Nummer	92
Rundat	2007-01-03	Datum	1974-03-05

Categorie indeling			
Rol	Categorie	Categorie soort	Categorie code
UIDIG	HFDCAT	M	Boerderij, molen, bedrijf
UIDIG	SUBCAT	M2	Industrie- en poldermolen
Datum laatste wijziging: 24-05-2013			

Figuur 06A, fragment rapportage MIP object, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland

Voor wat betreft het aspect Archeologie en nadere beschrijving van de historie en waarde van de molen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

3.3. Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld m.b.t. horeca en recreatie. De belangrijkste zijn:

- Visiedocument Krachtig Verbonden
- Horecabeleid Sluis
- Algemene Plaatselijke Verordening
- Verordening onderhoudssubsidie monumentale kerkgebouwen, monumentale molens en monumentale boerderijen gemeente Sluis 2003

Hierin komen diverse zaken aan de orde die van belang zijn voor het juist functioneren van horecavoorzieningen binnen het woon- en leefklimaat van de gemeente Sluis.

Tevens wordt kort ingegaan op het van toepassing zijnde bestemmingsplan.

Visiedocument Krachtig Verbonden, Visiedocument 2016 - 2020

Met het vaststellen van dit document wenst de gemeente, voor wat betreft recreatie en toerisme, met name het volgende te bereiken:

- Een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam verblijfsrecreatief product.

- Een helder toetsingskader voor het maken van een kwaliteitsslag, met ruimte voor ondernemers die vernieuwende concepten op willen pakken waardoor ze kunnen inspelen op trends en de veranderende vraag vanuit de markt.
- Evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit met name op het gebied van de kwaliteit en kwantiteit van de terreinen en de vraag van de gebruikers (kwalitatieve afstemming op de veranderende vraag).
- Een gezonde sector waardoor ondernemers bereid zijn te investeren en te vernieuwen.
- Een gevarieerd toeristisch-recreatief product waarbij gebruik gemaakt wordt van zowel de kustzone als achterland.
- Een gezonde verhouding tussen verhuurde recreatieappartementen en appartementen voor eigen gebruik, zodat er niet voor leegstand gebouwd wordt en de bestedingen optimaal zijn.
- Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar

Horecabeleid Sluis

De gemeente heeft in 2013 een nieuwe horecabeleid voor de kern Sluis uitgewerkt en vastgesteld. Dit beleidstuk is alleen van toepassing op de kern Sluis en niet voor de gehele gemeente.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

In de APV wordt, voor wat betreft de horeca, met name ingegaan op openingstijden en bescherming van de veiligheid en handhaving van de openbare orde.

Verordening onderhoudssubsidie monumentale kerkgebouwen, monumentale molens en monumentale boerderijen gemeente Sluis 2003

Deze verordening stelt regels aangaande de subsidietoekenning aan monumenten binnen de gemeente, waar ook de betreffende molen onder valt.

Bestemmingsplan:

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2^e herziening", heeft het beoogde perceel de bestemming Wonen en voor een klein gedeelte de bestemming Agrarisch-1. Ter bescherming en veiligstelling van de functionele, cultuurhistorische en landschapswaarde van de molen is er een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie-2 van toepassing.

Tevens zijn er twee functieaanduidingen voor de locatie van toepassing. Te weten:

- Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – appartementenverhuur
- Functieaanduiding cultuurhistorische waarden (ten behoeve van het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden)

De artikelen 4, 26 en 38 van de regels zijn hiervoor van toepassing.

Voor een afbeelding van de kaart wordt verwezen naar figuur 03 opgenomen onder paragraaf 1.6.

Binnen de voornoemde bestemmingen is het bouwen van een nieuwe horecagelegenheid en realisatie van parkeervoorzieningen niet toegestaan.

3.4. Conclusie

Beoogd initiatief, het bouwen van een horecagelegenheid in en rond een molen, is een goed voorbeeld van een verbreding van functies en kwaliteitsverbetering van de locatie en een waarborging voor de toekomst voor het behoud van de molen. Tevens is het een positieve ontwikkeling voor de toeristische markt. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied, past wel binnen de provinciale en gemeentelijke kaders, echter het past niet in het geldend bestemmingsplan.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld initiatief passend geacht binnen het beleid en wordt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit maakt, de ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

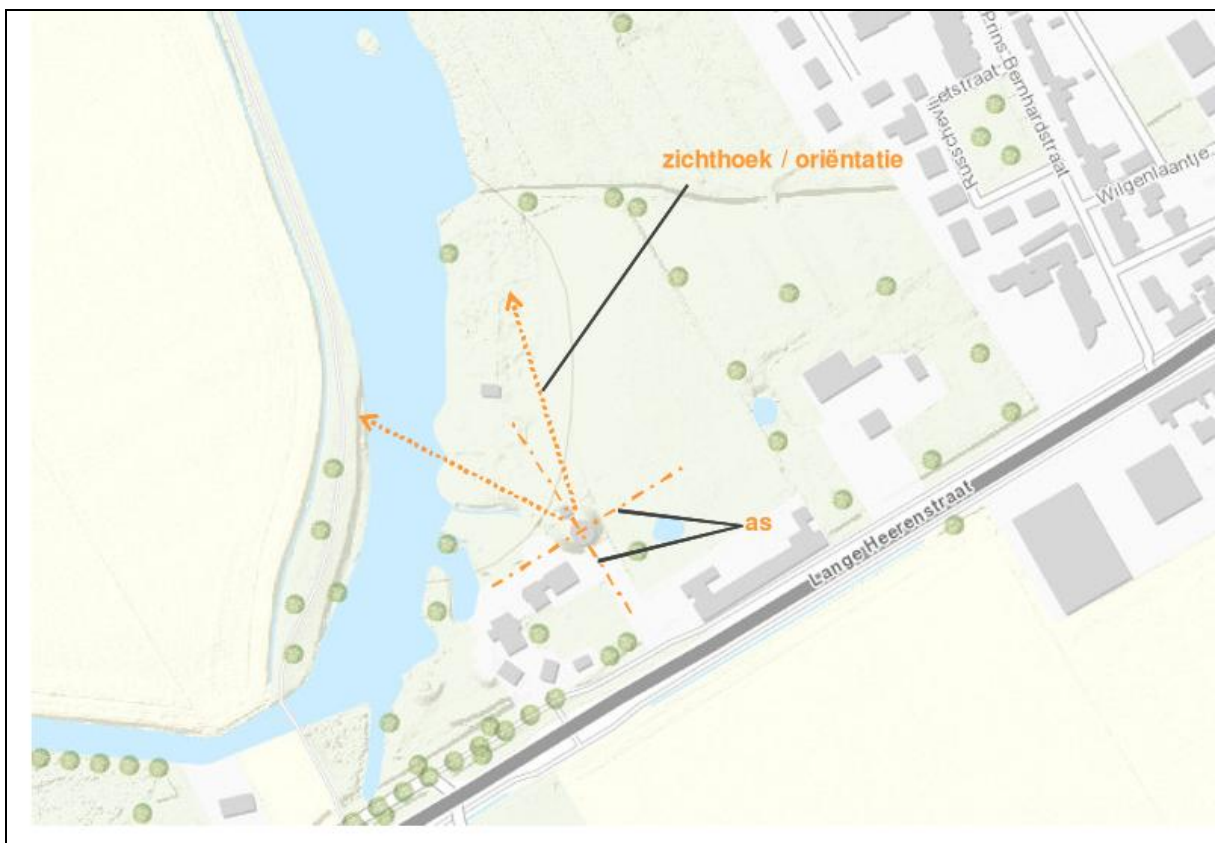
De beoogde locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis aan de rand van het dorp Schoondijke.

Ten westen van het dorp Schoondijke is de Molenkreek gelegen. Tussen het dorp en de kreek staat de monumentale molen, de blikvanger van het dorp Schoondijke.

De molen wordt ontsloten via een toegangspad vanaf de Lange Heerenstraat. Links van het toegangspad, tussen de molen en weg, is de woning met schuur gesitueerd. In het verleden stond de schuur los van de oude woning. De oude woning stond verder naar voren, dichterbij de Lange Heerenstraat.

Tussen de toegang van de molen en de Lange Heerenstraat bevindt zich veel middelhogegroen aanplant, door aanwezigheid van deze aanplant ligt de entree van de molen enigszins verscholen.

Aan de westzijde van de kreek loopt er een voet/fietspad. Vanaf dit pad is de kreek en de molen met omliggende bebouwing goed zichtbaar.



Figuur 07: situatie landschap plangebied, bron: architecten alliantie

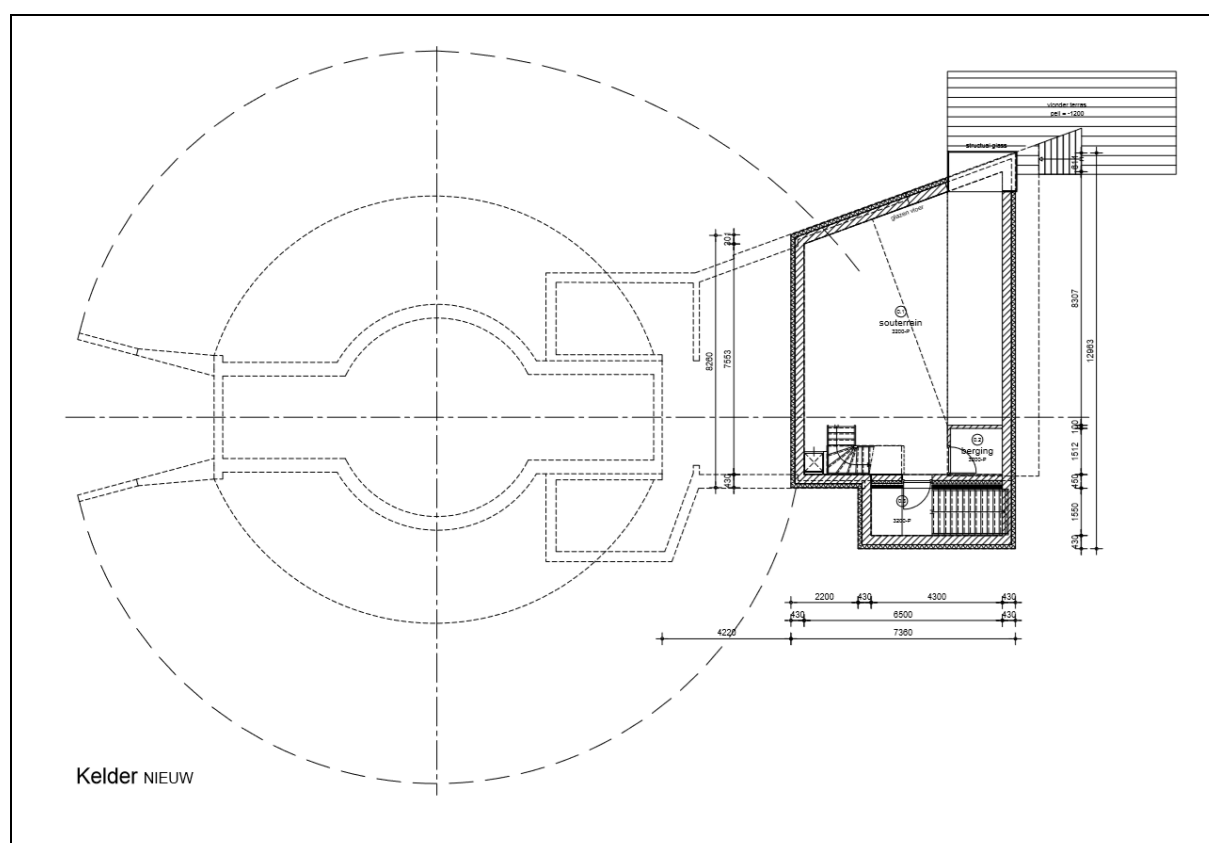
4.2. Beeldkwaliteit

De initiatiefnemer en architect hebben gekozen voor een horecagelegenheid met terras, uitgevoerd in natuurlijke materialen. Gelet op de gebruikelijke materialen grenzend aan het water zoals steigers en meerpalen, is er ook veel hout gebruikt, o.a. voor het terras en de hoofddraagconstructies.

Het pand bestaat uit een bouwlaag op de begane grond en een kelderruimte. Het pand is afgedekt met een plat dak. Het terras is duidelijk gericht op de kreek. Het toevoegen van het beoogde

Begane grond NIEUW

p. 11

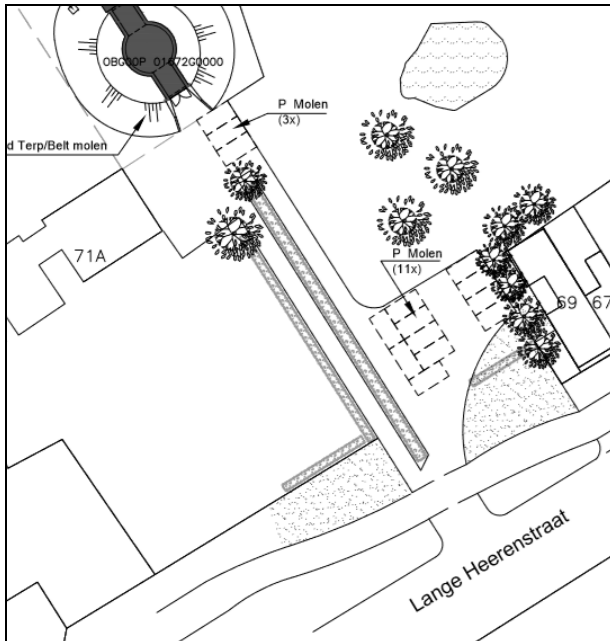


Ruimtelijke onderbouwing De Hulster's Molen
www.butijnbouwadvies.nl

4.3. Verkeer /Parkeren

Bestaande situatie

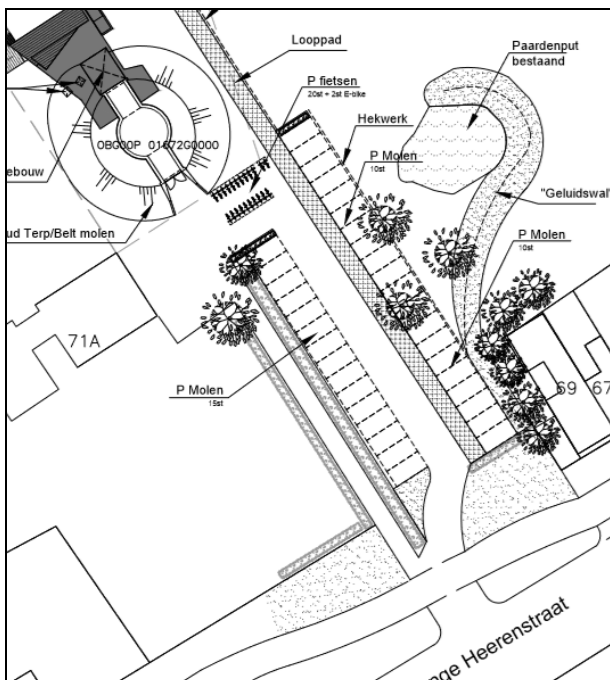
In de bestaande situatie is er reeds een parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's, circa 14 plaatsen. De in en uitgang is op een veilige en overzichtelijk wijze gerealiseerd.



Figuur 09: situatietekening bestaand, bron: Architecten Alliantie

Nieuwe situatie

Om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen zullen er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is ruimte aanwezig tussen de huidige parkeervoorzieningen en de molen. Op dit moment is dat nog weiland. De toegang tot het parkeerterrein blijft ongewijzigd. In het nieuwe plan zullen er in totaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.



Figuur 10: situatietekening nieuw, bron: Architecten Alliantie

Op basis van "de parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering" van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte is berekend hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn.

De volgende tabel is daar voor opgenomen:

RESTAURANT

	Rest bebouwde kom		Aandeel bezoekers	Opmerking
	Min	Max	80%	
Niet stedelijk	14,0	16,0		100 m ² bvo

Toetsing

Uitgaande van 14 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak betekent dit voor beoogd project met een bedrijfsvloeroppervlak van circa 100 m² dat er minimaal 14 parkeerplaatsen extra noodzakelijk zijn. Door realisatie van de nieuwe parkeerplaatsen in samenhang met de reeds bestaande parkeerplaatsen biedt het totaal van 35 parkeerplaatsen voldoende parkeerruimte.

Tevens is de horecagelegenheid mede bedoeld voor de fietstoeristen. In het plan is de mogelijkheid opgenomen voor het stallen van de fietsen (22 stuks). Tevens is er een oplaadpunt voorzien voor de elektrische fietsen en/of scootmobielen. Het aantal fietsplaatsen is berekend op 15 (100/100 x 15). Deze berekening is vergelijkbaar met de aanpak voor de berekening van het autoparkeren.

Ter afscherming van de parkeerplaatsen naar de achtererven van de nabij gelegen woningen is er een 2 meter hoge grondwal voorzien. Door toevoeging van bosschages ontstaat er vanwege zicht en geluid een aanvaardbare situatie.

4.4. Conclusie

De toevoeging van een horecagelegenheid op beoogde locatie, inclusief de parkeervoorzieningen en afscherming hiervan naar de omgeving, vormt geen significante nadelige gevolgen voor de ontwikkeling en inrichting van de omgeving.

5. Sectorale Toetsen

5.1. Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

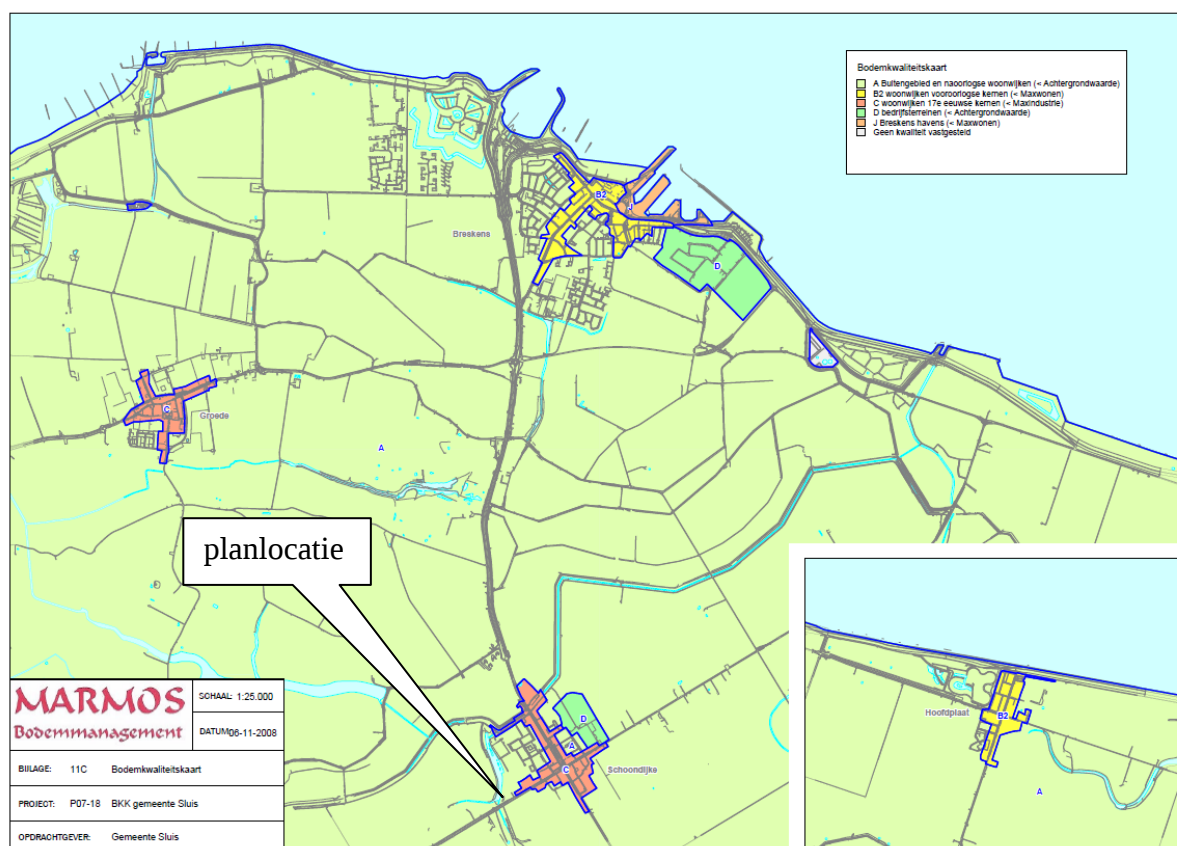
Tevens is wettelijk bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen kan een gemeente ontheffing verlenen voor het uitvoeren van een verplicht bodemonderzoek.

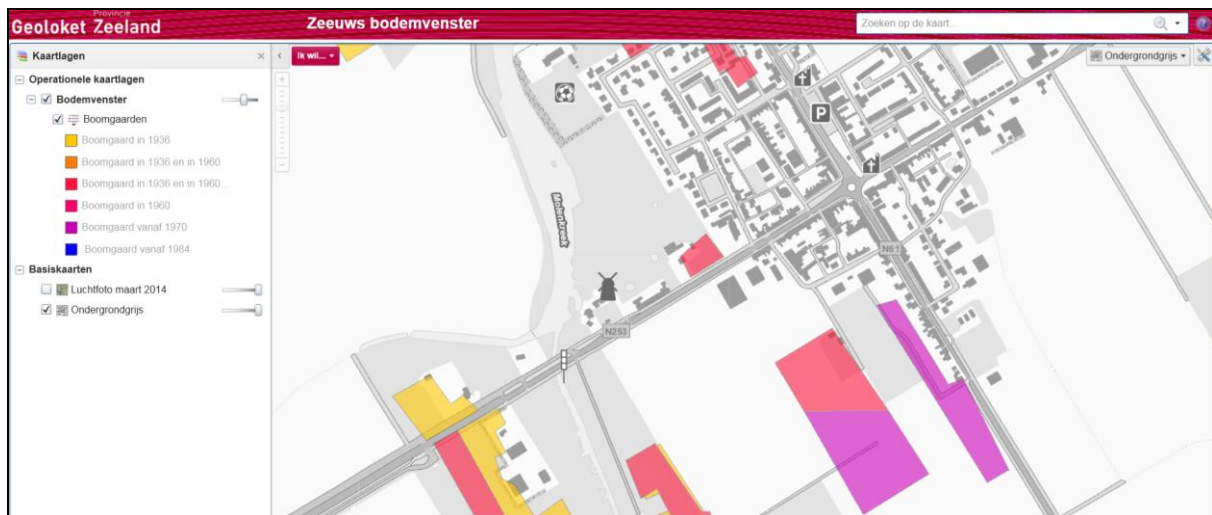
Voor het historisch onderzoek is onder andere van belang wat de Bodemkwaliteitskaart voor betreffende locatie aangeeft.

Hieronder is de kaart van betreffend gebied opgenomen. Hieruit blijkt dat de locatie gelegen is op gronden met de categorie: A-Buitengebied en naoorlogse woonwijken (Achtergrondwaarde). Op de historische kaarten is te zien dat op en rond de locatie bebouwing staat en er al geruime tijd geleefd wordt. Dit geeft aan dat men niet zondermeer van de kwaliteit achtergrondwaarde mag uitgaan

In geval van grondtransport van gronden betekent dit dat de grond die elders wordt toegepast gekeurd moet worden door middel van een partijkeuring.



Figuur 08, fragment bodemkwaliteitskaart, bron: provincie Zeeland



Figuur 09, boomgaardenkaartfragment, bron: provincie Zeeland

Tevens blijkt uit boven opgenomen kaart dat er op de locatie in het verleden geen boomgaard heeft gestaan.



Figuur 09A, kaartfragment voormalige stortplaatsen, bron: provincie Zeeland

Uit provinciale gegevens blijkt dat nabij de planlocatie een voormalige stortplaats is gelegen, zie de kaart hierboven. Hiervan is een onderzoeksrapportage uit 1997 aanwezig. Deze stortplaats is gebruikt tijdens de 2^e wereldoorlog voor het storten van puin van de in het dorp verwoeste panden.

De conclusie uit het onderzoek is dat na het aanbrengen van een voldoende dikke deklaag van 1 meter de grond geschikt is voor weiland, akkerbouw of tuinbouw.

Om de grond geschikt te maken voor wonen of andere gelijkwaardige doeleinden dient het puin verwijderd te worden.

De planlocatie zelf is echter niet binnen de lijnen van de voormalige stortplaats gelegen.

Conclusie:

Op basis van bovengenoemde resultaten kan gesteld worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Op het moment dat grondtransport plaatsvindt en de grond elders wordt toegepast moet een partijkeuring uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.

5.2. Archeologie en Historisch onderzoek

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en het beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor de inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Op 20 juni 2013 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis vastgesteld. Daarin is het archeologisch beleid van de gemeente verankerd. Dit beleid geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Op 28 september 2017 heeft er bijstelling van dit beleid plaatsgevonden. Deze bijstelling is beleidsmatig vastgelegd in het document Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017 Eerste herziening. De herziening haakt in op de vele veranderingen in het archeologisch bestel met name:

- de inwerkingtreding van de nieuwe Erfgoedwet op 1 juli 2016;
- de evaluatie van het beleid uit 2013;
- voortschrijdende inzichten waardoor in het herziene beleid de nodige aanpassingen zijn verricht, dit onder het motto "Soepel waar het kan en streng waar het moet". Mede als gevolg hiervan zijn de oppervlaktevrijstellingen voor de lage verwachting in het buitengebied nu volledig vrijgesteld, waardoor dit meer overeen komt met de vrijstellingen van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen. Hierdoor zijn de regels vereenvoudigd en versoepeld, hetgeen ook zorgt voor een snellere doorloop bij de gemeentelijke organisatie.

Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis" is een logische juridisch planologische vertaalslag van het beleid. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 26 juni 2018 ter inzage gelegen en heeft daardoor voorbescherming.

Het doel van het vastleggen van het beleid in een bestemmingsplan is om een vereenvoudiging van de archeologietoets voor de gebruikers te laten plaatsvinden. De gebruikers zijn overheden maar ook de aanvragers van de plannen. Dit geeft de volgende voordelen:

- het beleid wordt in een bestemmingsplan geregeld;
- men gaat van 7 naar 3 waarden c.q. dubbelbestemmingen;
- deze aansluiting zoekt op de systematiek van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst en Terneuzen);
- alle bekende archeologische vindplaatsen erin op zijn genomen;
- het beleid nu voldoet aan de actuele regelgeving vanuit het Rijk (Erfgoedwet 2016);
- kan zorgen voor 1 uniforme toetsing binnen de gehele gemeente Sluis voor wat betreft het onderdeel archeologie.

Betreffend ontwerp bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis" zorgt voor de juridisch-planologische borging van het herziene archeologiebeleid. De archeologische maatregelenkaart is de basis voor het facetbestemmingsplan 'Sluis, parapluplan archeologie'. In het facetbestemmingsplan (parapluplan) worden de archeologische waarden voorzien van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming geldt boven de (enkelvoudige) bestemming van de gronden, zoals Wonen, Bedrijf, Groen en Centrum. Dit facetbestemmingsplan heeft betrekking op de bescherming van archeologische waarden voor plannen van en in de gemeente Sluis.

Voor betreffende locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'

Op grond van de regels (artikel 6.2.2) mogen andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m².

Wanneer het te verstoren gebied niet groter is dan voornoemde aangegeven vierkante meters, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven. Ook graafwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld, zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Ondanks een eventuele vrijstelling van archeologisch onderzoek kan het toch voorkomen dat bij graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten te voorschijn komen. In dat geval geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologie. In Zeeland is het meldpunt archeologie ondergebracht bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

De uitbreiding zal de maximum maat van 500 m² niet overschrijden en voor het aanleggen van de terreinverhardingen zal de verstoring niet dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld zijn derhalve is er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuur- en bouwhistorische waarde Hulstermolen

Ter verkenning van zowel de cultuur- alsook de bouw- historische waarde van het geheel en afzonderlijke onderdelen in kaart te brengen is een rapportage opgesteld door Hendrix Architecten bv., zie bijlage 3.

Uit deze verkenning blijkt duidelijk dat de architectonische waarde van de molen hoog is. Er is sprake van een zeer specifieke vorm en de toegepaste materialen zijn origineel.

De stedenbouwkundige waarde is eveneens hoog. Alhoewel de molen van een zijde door begroeiing niet zichtbaar is vormt het beeld van de molen in samenhang met de belt een zeer sterk beeld in het landschap.

De cultuurhistorische waarde is hoog. Het verhaal van de molen verbonden aan de kreek is zeer bepalend voor het beeld en verhaal van Schoondijke en omgeving.

De bouwhistorische waarde van de molen en de belt is ook hoog. De werkplaats daarentegen heeft een indifferente waarde omdat ze aan de achterzijde het beeld van molen en belt verstoort. Dit komt doordat de werkplaats ver uitsteekt uit de belt.

In de rapportage is tevens een onderzoek opgenomen aangaande de stamboom van de eigenaren en gebruikers van de molen.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat het vervangen van de werkplaats door een horecagelegenheid geen schade zal veroorzaken aan de cultuur- en bouwhistorische waarde van het geheel.

5.3. Water

Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is op grond van de Bro een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

Grootte van het plan:

De oppervlakte aan nieuwe extra verharding in de vorm van gebouwen bedraagt circa 78 m². Voor het terras wordt gekozen voor houten delen, het regenwater kan tussen de delen door in de ondergrond lopen/infiltreren. Ook voor de nieuwe parkeervakken en overige verharding wordt gekozen voor een combinatie van dichte en doorlatende bodemverharding. Voor de oppervlaktematen wordt verwezen naar de hieronder opgenomen tabel.

Waterberging compensatie:

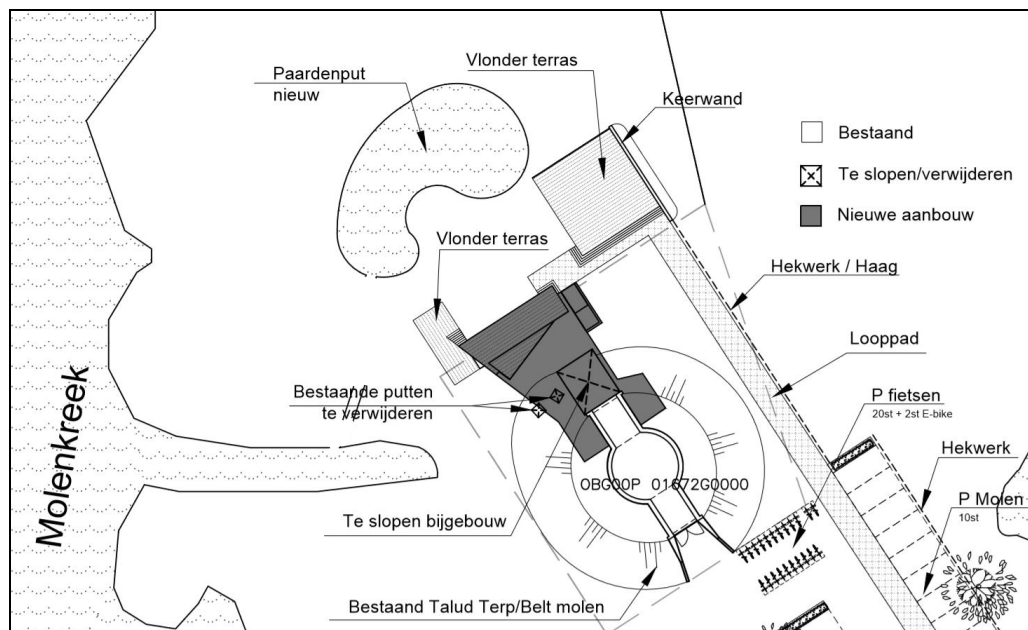
Om reden dat er meer oppervlakte verhard wordt dient er waterberging gecompenseerd te worden. De compensatie zal uitgevoerd worden door het aanleggen van een nieuwe poel. De poel zal met een talud van minimaal 1:2 aangelegd worden.

Voor het totaalplaatje is er gerekend met een bergingsvraag van 500 m² ontstaan als gevolg van verharding. De hieruit voortvloeiende volume bergingsvraag is: $500 \times 0,075 = 37,5 \text{ m}^3$.

Gelet op het zomerpeil gerelateerd aan de lokale T100-waarde dient, op advies van het waterschap, de waterberging een oppervlakte te hebben van minimaal 35 m².

De geplande poel, met een oppervlakte van circa 85 m², voldoet derhalve ruim aan de waterbergingseis die voor dit project gesteld is. In de Quicksan flora en fauna en de Nee, tenzij-toets (bijlage 4 en 5) wordt nader ingegaan op de gevolgen voor de flora en fauna.

Voor het aanleggen van de nieuwe poel zal een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd.



Figuur 10, Situatietekening met nieuwe poel (paardenput), bron: Architecten Alliantie

Waterkeringen:

De planlocatie is niet gesitueerd in een kernzone van een dijk.

Waterschapswegen:

De nieuwe horecagelegenheid is op een afstand van 73 meter gelegen uit de as van de Lange Heerenstraat.

Waterbeheer (incl. grondwater):

Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

De planlocatie is gesitueerd nabij de Molenkreek. Op basis van de waterkansenkaart kan geconcludeerd worden dat de planlocatie matig zettinggevoelig is en geen mogelijkheden aanwezig zijn voor infiltratie.

Oppervlaktewater

Hemelwater van het platte dak wordt geloosd op de kreek. Het terras is waterdoorlatend.

Grondwater

Betreffend havenplateau is buitendijks gelegen en bestaat uit opgevoerde klei/zand. Er bestaan geen grondwaterproblemen.

Riolering

De vuilwaterriolering zal aangesloten worden op de bestaande vuilwaterriolering.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen).

Tabel watertoets

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking			
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering</i>			
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i>			
		huidige situatie	na realisatie	
	dakoppervlak	65	143	1
	dichte bodemverharding	65	298	2
	doorlatende bodemverharding	565	942	3
	wateroppervlak	530	840	4
	• <i>Ad 3: Indien doorlatende verharding (NB niet bedoeld: natuurlijke bodem!) een rol speelt zal deze apart worden beoordeeld.</i> • <i>Overall: geef aan hoe compensatie wordt voorgesteld voor het netto effect van deze veranderingen.</i> <i>In de nieuwe situatie komt er een vermeerdering</i>			

	<i>van het verhard oppervlak t.o.v. de bestaande situatie en bestaande mogelijkheden. Aanbrengen van extra waterberging is derhalve noodzakelijk. De extra oppervlakte voor waterberging wordt gerealiseerd door het toevoegen van een nieuwe poel (veedrinkput)</i>
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>Schone verharde oppervlakken worden gescheiden afgevoerd tot aan de erfgrens. Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd op de daarvoor bestemde riolering in de straat.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Verdroging is niet aan de orde. Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er is een kreek in de direct omgeving. Onderhoud hiervan blijft ook na realisatie van de uitbreiding goed mogelijk. (het waterschap heeft aangegeven dat het baggeren gepland is in 2019)</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i>	<i>Ja, licht bouwverkeer</i>

* na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, gering, het betreft bezoekers nieuwe horecagelegenheid</i> <i>Bestaande weg met toegang blijft gehandhaafd. Alleen de parkeergelegenheid op eigen terrein wordt uitgebreid. Zie tekeningen.</i> <i>Ja, circa 15 pp extra</i> <i>nee .</i>
--	--

Conclusie:

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap. Op 27 november 2018 is hiervoor een positief wateradvies ontvangen (bijlage 6). Voor het aanleggen van de poel zal een watervergunning aangevraagd worden. Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

5.4. Ecologie

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Met de Wet natuurbescherming wordt ook de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing van de soorten beschermingsbepalingen gedecentraliseerd naar provincies. Deze bevoegdheid lag voorheen bij het Rijk en werd in de praktijk uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl).

De doelstelling van de Wet natuurbescherming is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze wet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland is het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) vastgelegd.

De bescherming van het natuurnetwerk is opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

In artikel 2.27 is de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde. Voorgestane ontwikkeling zal geen significante grote verkeersaantrekkende werking hebben. De waarde van stikstofdepositie zal om die reden naar verwachting niet significant toenemen. Zie verder voor de luchtkwaliteit par. 5.5.

Beschrijving projectlocatie:

De beoogde locatie is gelegen in een landelijk gebied aan een ontsluitingsweg van het dorp Schoondijke. De planlocatie bestaat op dit moment uit een molen op een met gras begroeide terp met eromheen een weiland en aan de voorzijde verhard terrein.

Toetsing

Beoogde locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde. Ook is de locatie niet op een korte afstand gelegen van een Natura 2000-gebied.

De planlocatie is op een korte afstand gelegen van de Molenkreek die in het kader van de NNZ is aangewezen als bestaande natuur met het beheertype N04.02 zoete plas. De uit te voeren werkzaamheden zullen plaatsvinden in het deel dat aangewezen is als agrarisch beheergebied van ecologische betekenis met het beheertype A02.01 botanisch waardevol grasland.

In de rapportages "Quickscan flora en fauna" (bijlage 4) en de "Nee, tenzij-toets" (bijlage 5) is nader ingegaan op de toetsing aan voornoemde NNZ en aan de overige van belang zijnde flora en fauna van het gebied.

Uit de onderzoeken blijkt het volgende geconcludeerd te kunnen worden zoals ook verwoord is in de rapportage: "Nee, tenzij-toets" (bijlage 5):

Door het uitvoeren van de voorgenomen plannen bij de molen in Schoondijke zullen de huidige natuurbeheertypen in stand blijven. De omgevingsfactoren zullen nauwelijks veranderen als extra lichtuitstraling vermeden kan worden. Daarnaast zullen de plannen niet tot versnippering van het NNZ leiden. De plannen zullen beperkt en op logische plekken plaatsvinden namelijk aangrenzend aan de molen en bestaande voorzieningen. Enkel de geluidswal zal in het grasland aangelegd worden, echter zal dit een natuurlijke geluidswal worden met dezelfde vegetatie als die in de huidige situatie voorkomt in het gebied. Omdat er bij de quickscan is gebleken dat het plangebied momenteel niet erg geschikt is voor bijzondere soorten zal er geen afbreuk gedaan worden aan de gunstige staat van instandhouding voor deze soorten. De voorgenomen plannen zullen wel voor wat oppervlakteverlies van het Natuurnetwerk Zeeland leiden, maar de verbindingsfunctie voor soorten en ecosystemen wordt hierbij niet aangetast. Er zal geen deel ingesloten of afgesloten worden. De wezenlijke waarden en kenmerken van het botanisch waardevolle grasland zullen door de voorgenomen plannen niet aangetast worden. Om deze redenen kan gesteld worden dat er geen significant negatieve effecten zullen optreden als gevolg van de uitvoering van de plannen.

Lichthinder

In de bestaande situatie wordt de molen tot 24:00 uur verlicht met twee bouwlampen van 1000 Watt. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid Watt verlaagd worden naar ongeveer 200 Watt. Dit in combinatie met toepassing van amberkleurige verlichting in de uitbreiding geeft tot gevolg dat er in de nieuwe situatie geen vermeerdering van lichthinder zal ontstaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt dit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Gelet op de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak van het restaurant met terras is voor de benodigde parkeervoorzieningen gerekend met de mogelijkheid om maximaal 100 bezoekers te ontvangen.

Op basis van "de parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering" van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte is berekend hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Hierbij is uitgegaan van gemiddeld 14 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Dit betekent dat er minimaal 14 parkeerplaatsen benodigd zijn.

In de berekening is het aantal voertuigbewegingen per dag op 70 gesteld (komen en gaan in een worst case scenario), de uitkomst is op de volgende pagina weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		70
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor het aandeel vrachtverkeer is 1 % van de 70 voertuigbewegingen aangenomen. Ook dit is een worst-case scenario. De bevoorrading zal gebeuren door kleinere vrachtauto's of busjes.

Bij de beoordeling aan de hand van vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient ook het aspect van blootstelling van toekomstige gebruikers van de locatie of directe omgeving daarvan (zoals bewoners) worden afgewogen. In dit kader kan worden gesteld dat uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening het acceptabel is om een nieuwe bron van luchtverontreiniging te realiseren. Dit gezien het een ontwikkeling betreft die beschouwd kan worden als NIBM en anderzijds kan worden gesteld dat gezien de lage achtergrondconcentraties (PM₁₀, NO₂) in het buitengebied van Sluis een dergelijk project in het buitengebied geen overschrijding van de grenswaarden veroorzaakt.

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het bouwen van een horecagelegenheid van beperkte omvang daardoor zal dit initiatief in niet betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De weg waaraan de planlocatie is gelegen valt buiten de 30 km zone. Voor de Lange Heerenstraat geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De horecagelegenheid is op een afstand van ruim 75 m. gelegen van de as van de voornoemde weg.

Tevens is aan de achterzijde op een afstand van circa 500 meter de N676 gelegen, waar een maximumsnelheid geldt van 80 km/uur.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel van geluidgevoelige objecten onder de genormeerde waarden blijft.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening

Andere geluidsgevoelige gebouwen:

Het besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een "ander geluidsgevoelig gebouw" aan. Art. 1.2 Bgh wijst onderstaande gebouwen aan als "ander geluidsgevoelig gebouw":

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

De aanwijzing als "ander geluidsgevoelig gebouw" geldt niet voor de delen van een gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten zoals genoemd in art. 1.1 lid 1 onder d Bgh.

Alle objecten die niet onder bovenstaande categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de Wet geluidhinder niet beschermd tegen geluidhinder. In twijfelgevallen (valt een bepaalde bestemming onder een bepaalde categorie) is een goede motivering van belang.

In de nabijheid van de planlocatie is verder geen industrie of spoorweg gelegen die geluidshinder kunnen veroorzaken.

Conclusie:

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de horecagelegenheid niet onder de noemer 'andere geluidsgevoelige gebouwen' valt.

Tevens wordt opgemerkt dat de afstand van de nieuwe horecagelegenheid zodanig groot is dat de geluidbelasting op de gevels ruim binnen het aanvaardbare niveau zal blijven en er derhalve geen hinderlijk wegverkeergeluid ervaren zal worden.

5.7. Milieuzonering

Op grond van VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering 2009 wordt de activiteit ingedeeld onder SBI-code 561 (cat. 1, restaurants etc.) en geldt een grootste richtafstand naar gevoelige bestemmingen van 10 meter. Daarnaast moet rekening gehouden worden met afstanden tussen bedrijven onderling (milieuruimte).

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is

Ten opzichte van agrarische bedrijven hanteert de provincie een aan te houden richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen.

Toetsing:

De afstand van de nieuwe horecagelegenheid tot de dichtst bijgelegen woonbestemming (woning van de heer Malcorps, bestuurder van de Stichting De Hulster's Molen) is korter dan 10 meter. De afstand van de parkeergelegenheid tot de woningen wordt door uitvoering van het plan niet kleiner dan in de bestaande situatie reeds aanwezig is, maar de afstand wordt zelfs iets groter.

De afstand tot het meest nabij gelegen agrarische bouwvlak is meer dan 100 meter.

Op circa 150 meter (in zuidoostelijke richting) van onderhavig initiatief is een bedrijfsbestemming gelegen waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt.

Derhalve kan gesteld worden dat er voldoende afstand is tot omliggende bedrijfsbestemmingen.

Het terras wordt gerealiseerd aan de achterzijde van de molen. Hierdoor is de afstand tot de woningen ruim meer dan de richtafstand van 10 meter.

Conclusie:

Door de grote afstanden wordt voldaan aan de geldende milieunormen.

5.8. Externe Veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is er op gericht om de risico's voor (groepen) mensen zo beperkt mogelijk te houden. Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet milieubeheer, enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zoveel mogelijk beperken van de risico's op grond van het ALARA-principe (As Low As Reasonably Achievable). In het bestemmingsplan of in het kader van een afwijking van het bestemmingsplan, worden anderzijds de risico's beperkt door het zorgen voor voldoende afstand tussen inrichtingen of transportmodaliteiten en gebouwen waarin mensen verblijven.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting of langs wegen of de vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} /jr als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} /jr geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} /jr.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen (transportmodaliteiten) risicorelevant als er binnen hun gehele invloedsgebied een ontwikkeling plaats vindt. De mate waarin er vervolgens aandacht aan moet worden besteed is opgenomen in artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Indien binnen het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit het groepsrisico te worden verantwoord. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Het maximale invloedsgebied van de toxische stoffen kan namelijk enkele kilometers ver reiken, dit is vele malen verder dan het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3). Voor de berekening van het groepsrisico wordt het invloedsgebied van de maatgevende stof gehanteerd, omdat het risico van de overige stoffen geen significante bijdrage levert aan het groepsrisico omdat deze veel minder vervoerd worden. Het invloedsgebied van deze stoffen moet echter wel worden beschouwd in het kader van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Westerschelde

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 5 kilometer van de vaargeul van de Westerschelde en valt daarmee niet binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. In de '*Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030*', uitgevoerd door De Norske Veritas (DNV), is bepaald dat het invloedsgebied van de Westerschelde 2.887 meter is. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in die gevallen waarbij planlocaties binnen het invloedsgebied vallen, worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Toetsing:

Ligging ten opzichte van risicobronnen en transport gevaarlijke stoffen:

Beoogd object valt onder de categorie beperkt kwetsbaar object.

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Zeeland blijkt dat de planlocatie niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} /jr) van een inrichting.

De planlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de Westerschelde.

De planlocatie is gelegen aan de rand van Schoondijke.

De planlocatie is gelegen in de zone "schuilen" van de kerncentrale Borssele.

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 480 m meter van de wegen N676, N61 en de N253.

De N61 en N253 zijn aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Over deze wegen worden brandbare en toxische vloeistoffen (diesel en benzine) en LPG vervoerd.

Het invloedsgebied van GF3 stoffen, de maatgevende stof, is 355 meter.

Voor wat betreft de toxische vloeistof waarvan de stoffen LT2 en LT3 over de voornoemde wegen worden vervoerd is LT2 maatgevend. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 880 meter.

De planlocatie ligt, met betrekking tot de stof GF3, ruim buiten het voornoemde invloedsgebied.

De planlocatie ligt, met betrekking tot de toxische vloeistof LT2, binnen het voornoemde invloedsgebied.

Om laatstgenoemde reden dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Voor een ongeval met een brandbare vloeistof wordt in het Besluit externe veiligheid transportroutes voor aangewezen transportroutes een plasbrandaandachtsgebied genoemd. De eerder genoemde wegen zijn echter door de wetgever niet aangewezen als een plasbrandaandachtsgebied. Om die reden hoeft hiermee geen rekening gehouden te worden.

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Zeeland blijkt dat de planlocatie niet gelegen is binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} /jr) van een inrichting. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicobronnen gelegen waarmee rekening gehouden zou moeten worden.

Zie voor het onderdeel ondergrondse leiding par. 5.9.

In de nabije omgeving zijn er geen andere risicobronnen aanwezig die een groepsrisico op kunnen leveren.

Verantwoording

Het aantal personen zal binnen het beoogd gebied toenemen. In het nieuwe gebouw is plaats voor 50 personen en op het terras is plaats voor 50 personen. Dit houdt een totale toename van dagrecreanten in van maximaal 100 personen.

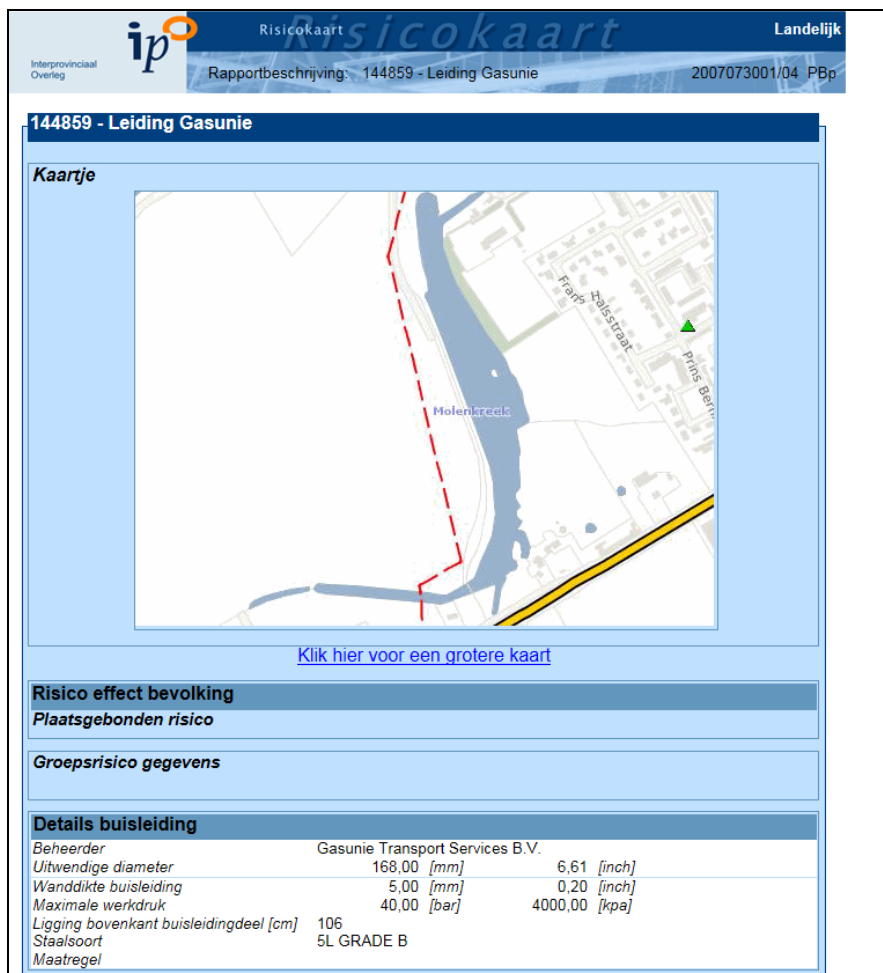
De planlocatie wordt ontsloten vanaf de Lange Heerenstraat. De oprit voor de ontsluiting van de planlocatie is zodanig gesitueerd dat bij het vluchten vanuit de horecagelegenheid er van de N61 en N 253 af gevlucht wordt. Bereikbaarheid van de planlocatie voor hulpdiensten is voldoende (twee zijden bereikbaar). Gelet op de geringe vermeerdering van het aantal (zelfredzame) personen binnen het invloedsgebied en de grote afstand tot de N61 en N253 zal de bevolkingsdichtheid niet significant toenemen en kan een verdere verantwoording achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid voor wat betreft inrichtingen en transport vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane realisering van betreffende horecagelegenheid.

5.9. Leidingen

In de nabijheid van de beoogde locatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen. De dichtst bijgelegen ondergrondse leiding betreft een solitaire leiding gelegen ten westen van de planlocatie, te weten een 6,6 inch gasleiding van 40 bar. De afstand van het planobject tot deze leiding bedraagt ruim 145 meter.



Figuur 11, gegevens gasleiding, bron: risicokaart

De voornoemde afstand is dermate groot dat het planobject ruim buiten het invloedsgebied is gelegen, waardoor het groepsrisico niet verder verantwoord hoeft te worden. Voordat met de bouw begonnen wordt zal er een Klic-melding gedaan worden om eventuele overige leidingen te traceren.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane bouw van de horecagelegenheid.

5.10. Financiële haalbaarheid

Een gezonde exploitatie van de horecagelegenheid waarborgt voldoende zekerheden om de molen te kunnen onderhouden en te laten draaien.

In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen wanneer de gemeente tot kostenverhaal verplicht is. Het realiseren van een horecagelegenheid is echter geen aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld tenzij kostenverhaal anderszins is

verzekerd. Er heeft daarom geen anterieure overeenkomst te worden gesloten. Alleen zal uiterlijk voor vergunningverlening het verleggen van het planschaderisico van de gemeente naar de initiatiefnemer worden overeengekomen.

Conclusie:

Gelet op de inhoud van de overeenkomst is realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten voldoende gewaarborgd.

6. Afweging

6.1. Planologische afweging

Ten aanzien van de verschillende aspecten wordt het volgende geconcludeerd:

Ruimtelijke aspecten: Realisatie van een horecagelegenheid gekoppeld aan het behoud van de molen, op beoogde locatie, past binnen het beleid van provincie en gemeente.

Watertoets: Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Archeologie: Op basis van het gemeentelijk archeologie beleid is voor beoogd planobject op betreffende locatie een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Ecologie: Ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig, onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Bodemkwaliteit: Op grond van de beschikbare gegevens kan worden vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Wegverkeerslawaa: Het aanwezige wegverkeerslawaa levert, gelet op de grote afstanden tot de weg, geen belemmering op voor de realisering van beoogd initiatief.

Milieuzonering: Door de grote afstanden wordt voldaan aan de geldende milieunormen.

Luchtkwaliteit: Het realiseren van het beoogde plan zal geen knelpunt vormen inzake de Wet Luchtkwaliteit.

Externe veiligheid/Leidingen: Het aspect externe veiligheid voor wat betreft inrichtingen en transport over water vormt geen belemmering voor de voorgestane realisering van het betreffende horecagelegenheid.

Financiële haalbaarheid: De financiële haalbaarheid / economische uitvoerbaarheid is zeker gesteld door reservering van de nodige middelen binnen de begroting.

6.2. Conclusie

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin gemotiveerd wordt dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan is door deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een zorgvuldige belangenafweging (Awb) en dat het plan voldoet aan alle relevante wettelijke verplichtingen, waaronder milieuwetgeving. Afwijken van de oorspronkelijke bestemming is daardoor gerechtvaardigd.

7. Maatschappelijke verantwoording

Op de aanvraag omgevingsvergunning voor dit planinitiatief is op grond van artikel 3.10 van de Wabo, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning zal 6 weken ter inzage gelegd worden. Een ieder kan binnen deze termijn een zienswijze kenbaar maken.

Bijlagen

- Bijlage 1: Een toekomst voor molens
- Bijlage 2: Rapportage Monumentenwacht Zeeland
- Bijlage 3: Rapportage cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
- Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5: Nee, tenzij-toets
- Bijlage 6: Wateradvies waterschap Scheldestromen