

Ruimtelijke Onderbouwing

Ten behoeve van een wijzigingsplan
ingevolge artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
“Prinses Wilhelminastraat 20, Nieuwvliet”

PROJECT : 4 woningen Prinses Wilhelminastraat 20, Nieuwvliet
LOKATIE : Prinses Wilhelminastraat Nieuwvliet
WERKNR. : 2014-017
DATUM : 28-10-2014
FASE : Vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1714.wp14prwilhstr20-VG01



OPDRACHTGEVER :

Bouwbedrijf De Delta
Herculesweg 14
4338PL Middelburg
0118 - 679 000

ADVISEUR :

Architecten Alliantie b.v.
Ir. M.J. Jansen
Kloetingseweg 46
4462 BA Goes
t. 0113 - 229356

GEMEENTE :

Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg
Tel. 0117 - 457 000)
info@gemeentesluis.nl

Inhoud

Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Gewenste ontwikkeling	6
2	Beleidsuitgangspunten	
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Planologisch relevante aspecten	
3.1	Bouwregels	16
3.2	Parkeren	16
3.3	Milieuaspecten	17
	3.3.1 <i>Geluid</i>	17
	3.3.2 <i>Wegverkeerslawaaï</i>	17
	3.3.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	19
	3.3.4 <i>Bodem</i>	20
3.4	Externe veiligheid	22
3.5	Economische uitvoerbaarheid	23
3.6	Flora en Fauna	24
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	25
3.8	Water	26
4	Uitvoerbaarheid	
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	28
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5	Juridische aspecten	
5.1	Planopzet	29

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek
- Quick scan Flora en Fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingsplan aan de Prinses Wilhelminastraat in Nieuwvliet. Het perceel (kadastraal bekend Oostburg sectie EN nr. 463) is op dit moment bebouwd met een loods. De loods heeft haar voormalige functie van agrarisch bedrijf verloren en is al een aantal jaren in gebruik als stallingsruimte voor onder andere caravans. De initiatiefnemer heeft onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheid om de locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie met 4 vrijstaande woningen.

Het college van B&W heeft middels een brief d.d. 11 september 2013 aan de initiatiefnemers laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het uitvoeren van voornoemd plan.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied, bron: Geoweb Provincie Zeeland

In het bestemmingsplan “Kleine Kernen Sluis” is de locatie aangeduid als Wro-zone - wijzigingsgebied 14 (Nieuwvliet, Pr. Wilhelminastraat 20). Dit biedt het college de mogelijkheid ingevolge artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan onder voorwaarden te kunnen wijzigen.

De uiteindelijke medewerking aan de wijziging is onder meer afhankelijk van het voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Middels een wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de betreffende voorwaarden. In de voorliggende toelichting wordt ingegaan op deze voorwaarden.

Een schetsplan is reeds beschikbaar en maakt deel uit van dit wijzigingsplan.

1.2 Huidige situatie

De beoogde locatie aan de Wilhelminastraat in Nieuwvliet ligt binnen de kern Nieuwvliet. In het bestemmingsplan "Kleine Kernen Sluis" wordt de kern Nieuwvliet als volgt omschreven:

Hoofdstructuur

Nieuwvliet bestaat uit overwegend lintbebouwing en een kleine planmatige uitbreiding. De kern Nieuwvliet is zeer kleinschalig van opzet en kent een eenvoudige historische structuur, welke in de loop der jaren vrijwel ongewijzigd is gebleven. Ingeklemd tussen twee dijken ligt de kern in een smalle polder welke tot de kust toe doorloopt. Direct buiten deze strook ligt het open agrarisch gebied. De twee dijken – St. Bavodijk en de Mettenijedijk – liggen evenwijdig aan elkaar en vormen de ruggengraat van het dorp. Tussen beide dijken is het merendeel van de ruimtelijke elementen gesitueerd. De verbinding tussen beide dijken wordt gevormd door de kaarsrechte Dorpsstraat, welke het centrum van de kern vormt. De meeste voorzieningen zijn hier geconcentreerd.

De doorgaande Provinciale weg van Breskens naar Sluis vormt een harde zuidelijke begrenzing van de bebouwde kom. Voor de aanleg van deze weg vormde de Dorpsstraat een doorgaande route dwars door Nieuwvliet. Over een relatief grote lengte is langs de beide wegen in het verlengde van de Dorpsstraat lintbebouwing tot stand gekomen.

De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de St. Bavodijk. De historische uitstraling van de langs deze dijk gelegen woningen is verantwoordelijk voor een mooi dorpssilhouet. Vanaf de dijk kan worden genoten van een weids uitzicht over het West Zeeuws- Vlaamse landschap.

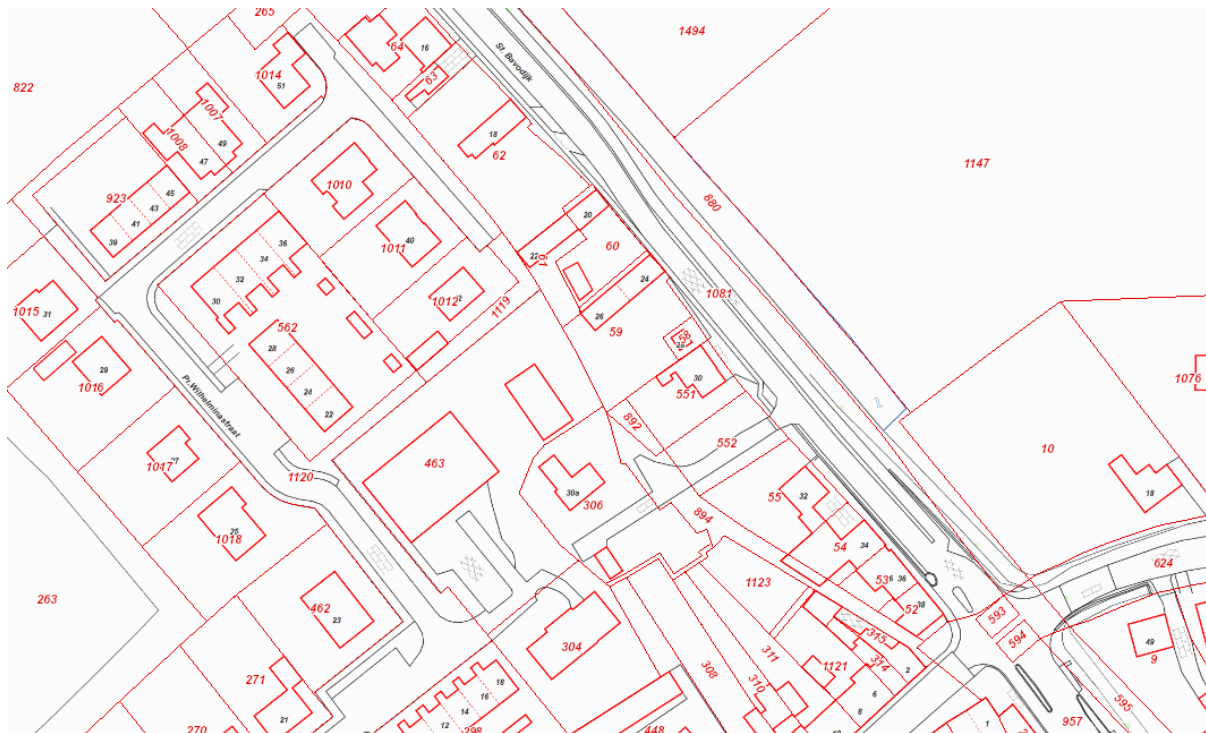
Zowel de noordelijke als westelijke begrenzing is minder duidelijk gemarkeerd. Ten noorden van de kern is een camping gelegen. Aan de westkant vormt de lintbebouwing langs de Cadzandsweg een geleidelijke overgang naar het rondom Nieuwvliet gelegen open agrarisch gebied.

Functionele opbouw

Veruit de meeste voorzieningen bevinden zich langs de Dorpsstraat. Naast het dorpshuis is er een tweetal detailhandelszaken, een kerk en zijn er diverse horecagelegenheden aanwezig. Verder is er nog een kantoor en een kindercentrum gevestigd aan de Dorpsstraat.

Buiten de voorzieningen die in of rondom de Dorpsstraat liggen, zijn er nog verspreid over het dorp andere bedrijven en voorzieningen aanwezig, waaronder een kerk, een basisschool, een aantal agrarische hulp- en nevenbedrijven, een ambachtelijk bedrijf in de molen, de muziektent, een sportveld en verschillende opslaglocaties.

De beoogde locatie betreft een van deze opslaglocaties en ligt in een woonstraat waardoor de locatie zowel wat betreft het gebruik als wat betreft gebouwtypologie afwijkend is ten opzichte van haar omgeving. De overige bebouwing aan de Prinses Wilhelminastraat in de directe omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen en rijwoningen.



Figuur 2: Kadastraal (bron onderlegger: Kadaster)

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Kleine Kernen Sluis” is het perceel bestemd als “Bedrijf” met de aanduiding ‘opslag’.

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn (voor wat betreft de locatie) bestemd voor:

- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de bestemmingsplanregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’: uitsluitend opslag;
- verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

Tevens is de locatie aangeduid als wro-zone - wijzigingsgebied 14 (Nieuwvliet, Pr. Wilhelminastraat 20).

1.3 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft de sloop van de huidige opstallen en het realiseren van vier grondgebonden vrijstaande woningen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de structuur en typologische kenmerken van de Prinses Wilhelminastraat. In de uitgangspunten in artikel 42.16 uit bestemmingsplan “Kleine Kernen Sluis” betreffende wro-zone - wijzigingsgebied 14 (Nieuwvliet, Pr. Wilhelminastraat 20) staat de wijzigingsbevoegdheid van het college als volgt omschreven:

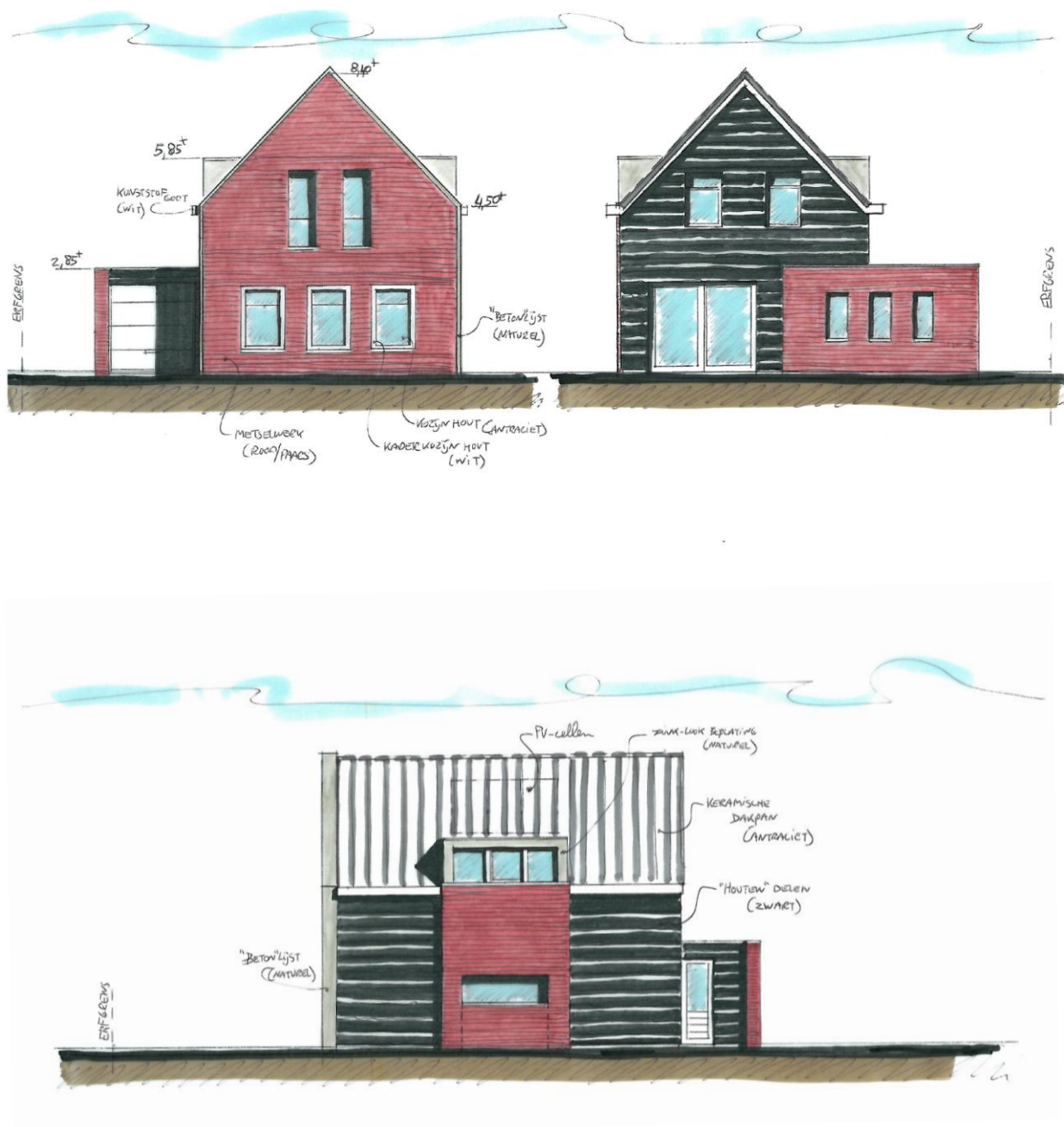
Het bevoegd gezag kan, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone-wijzigingsgebied 14’, de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘opslag’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, met dien verstande dat:

- het aantal woningen maximaal 4 bedraagt;
- woningen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
- de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- de parkeervraag op eigen terrein dient te worden gerealiseerd; de parkeernorm is: minimaal 1 parkeerplaats per woning;
- de regels ten aanzien van de bestemming ‘Wonen’ van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Onderstaande tekeningen geven de beoogde ontwikkeling weer.



Figuur 3: Tekening voorlopig ontwerp (bron: Architecten Alliantie)



Figuur 4: Tekening voorlopig ontwerp (bron: Architecten Alliantie)

2 Beleidsuitgangspunten

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 werd de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht. Provincies en gemeentes krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeentes zijn volgens het Rijk 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 met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich in deze visie op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee. Het plangebied valt binnen de regio Zuidwestelijke Delta. De deelopwerking voor deze regio richt zich vanuit de SVIR vooral op waterveiligheid en waterkwaliteit.

Conclusie:

Het onderhavige wijzigingsplan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal en op het niveau van deelgebied Zuidwestelijke Delta geen belangen in het geding zijn.

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie Zeeland dat op hoofdlijnen aangeeft hoe Zeeland er over tien tot vijftien jaar uit moet zien. In het Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

De gewenste ontwikkeling in de Prinses Wilhelminastraat te Nieuwvliet betreft een woonfunctie. Over hoofdlijn 2 zegt het omgevingsplan het volgende:

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen.

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De Provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten.

Meer specifiek stelt het omgevingsplan een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De toename van de kwantitatieve woningbehoefte neemt immers af en lijkt op lange termijn zelfs eindig. Voor de Zeeuwse woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarktafspraken.

Duurzaamheidsladder

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan daaronder begrepen, uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt bezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij voormalige bedrijfslocaties, die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Hiertoe is de wijzigingsbevoegdheid naar wonen op dit perceel opgenomen. Door het toestaan van woningbouw kan de bedrijfssanering plaatsvinden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in Nieuwvliet. Het onderhavige plan zal in de eerstvolgende herijking van de regionale woningmarktafspraken meegenomen worden.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Ook wordt Nieuwvliet aangedaan door een openbaar vervoer verbinding (busdienst). Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie:

Het wijzigingsplan is niet in strijd met provinciaal beleid en geeft invulling aan dit beleid. Omdat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en verbetering van de leefbaarheid, kan de ontwikkeling los gezien worden van de regionale woningmarktafspraken.

2.3 Gemeentelijk beleid

Sluis Toekomstvisie, Samen Goed

De toekomstvisie 'Samen Goed' is in oktober 2011 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Er is gezocht naar een evenwicht tussen ambitie en financiën. Deze visie zet daarvoor de bakens uit, met als reflectiepunt het jaar 2025. De visie is opgedeeld in zes speerpunten:

1. Toerisme als economische motor:

In het Sluis van 2025 is het (koop) toerisme de belangrijkste pijler van de economie en werkgelegenheid. Sluis zet in op dag- en verblijfstoerisme waarbij de sterke combinatie van ruimte, natuur, cultuur, kust, hoogstaande horeca, veiligheid, rust en ligging de basis vormt. Ingezet wordt op het verdiepen van het toeristische aanbod.

2. Het buitengebied is pure beleving:

De agrarische sector is ontwikkelaar en medebeheerder van het landschap. Het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' is in 2025 uitgevoerd. Innovatieve initiatieven die bijdragen aan de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied worden ontwikkeld.

3. De kracht van karakteristieke kernen:

Dit karakter is gevormd door de geschiedenis en de mensen die er wonen, en komt tot uitdrukking in de inrichting van de openbare ruimte en in het maatschappelijk leven. De gemeente geeft de inwoners een grote mate van eigen verantwoordelijkheid en stelt hen in staat om zelf invulling te geven aan de instandhouding van de leefomgeving. Monumenten en andere cultuurhistorische elementen, die zichtbare herinneringen zijn aan het verleden, worden verder geaccentueerd.

4. Wonen naar wens:

Er is een inhaalslag gemaakt om de woningvoorraad te laten aansluiten bij de kwaliteitswensen van de doelgroepen. De gemeente voert de regie bij de herstructurering van de woningmarkt waarbij met behulp van herstructureringsfondsen en het bedrijfsleven (met name) de onderkant van de woningmarkt wordt gesaneerd. Sluis zet in op de vitaliteit en leefbaarheid van de historische kernen en richt zich minder op de ontwikkeling van nieuwe wijken. Deeltijdwonen is mogelijk gemaakt.

5. Onderwijs legt stevige basis:

In de gemeente is hoogwaardig basis- en voortgezet onderwijs. In 2025 vormen Zeeuws-Vlaanderen en Vlaanderen, nog nadrukkelijker dan nu, één economische regio. Daardoor is de kans groter dat de leerlingen als inwoner behouden blijven voor de gemeente Sluis. Om financieel gezonde scholen, voldoende ruimte voor leerlingenbegeleiding en vakonderwijs toch te kunnen garanderen, heeft in 2025 vanuit de onderwijssector in overleg met de ouders, schaalvergroting plaatsgevonden. Kwaliteit gaat boven kwantiteit.

6. Sociale en maatschappelijke voorzieningen samen goed voor elkaar:

Op het punt van voorzieningen is er een grote samenhang tussen de leefbaarheid voor de eigen bevolking en de toeristische aantrekkelijkheid. Vanuit strategische overwegingen (kwaliteit met beperkte middelen) zijn er in 2025 minder voorzieningen, maar ze zijn kwalitatief hoogwaardig(er), geconcentreerd rond de grote kernen en goed bereikbaar.

Sluis Structuurvisie, Goed Leven

De gemeente Sluis staat en gaat voor 'goed leven': een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeente richt zich op het versterken van haar eigen kracht:

- aantrekkelijke woonkernen in een landelijk gebied;
- goede voorzieningen.
- een natuurlijke en recreatief aantrekkelijke kust;
- toeristische vestingsteden en andere cultuurhistorische elementen;

De ambitie voor ontwikkelingen is gericht op 'beter met minder'. Belang wordt gehecht aan het duurzaam waarborgen en het zo mogelijk verhogen van de leefkwaliteit met beperkte middelen (afnemend draagvlak en minder geld). Recreatie en toerisme zijn de belangrijkste economische motoren om dit te bereiken.

In de Structuurvisie is opgenomen dat nieuwbouw van woningen alleen mogelijk is wanneer minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt. Uitzondering hierop is wanneer er sprake is van aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden). In de onderhavige situatie is sprake van een aantoonbare kwaliteitsimpuls, waardoor het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Beleid woningbouw (Woonvisie gemeente Sluis)

In de Woonvisie gemeente Sluis 2013-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2014, heeft de gemeente Sluis haar woonbeleid vastgelegd. Deze visie is een actualisatie van de Woonvisie Sluis, Duurzame woningbouwontwikkelingen in West Zeeuws-Vlaanderen, vastgesteld op 24 februari 2005. De aandachtspunten voor deze actualisatie zijn:

- Samenhang met de demografische ontwikkelingen;
- Beleid op basis waarvan leegstand en verpaupering kan worden tegen gegaan;
- Inbreiding;
- Kwaliteitsverbetering;
- Sanering bestaande woningvoorraad;
- Instelling van een herstructureringsfonds.

De Woonvisie gemeente Sluis 2013-2020 geeft aandacht aan het bestaande beleid van Rijk, Provincie, gemeente en ook de corporatie(s).

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De gemeente heeft in navolging hierover regels vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort. Voor bestaande woningbouwplannen wordt rekening gehouden met gemaakte afspraken. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gekeken welke potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties in de kleine kernen Sluis nog van toepassing zijn. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Bij een potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of de bebouwing ruimtelijk acceptabel is.

Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het contingeringsbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings/herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling.

De woonvisie onderkend de volgende trends en ontwikkelingen:

daling van het aantal inwoners
vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren)
een woningvoorraad met een hoog percentage eigen woningbezit (70 à 80%) en een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde (ééngezins)woningen en een tekort aan woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen.
een relatief hoog gemiddelde leegstandspercentage
druk vanuit de tweede woningmarkt.

Ouderen verhuizen veel minder dan jongeren. De verwachting is dan ook dat door de vergrijzing op de korte termijn (5-10 jaar) de woningmarkt verder stagneert. Op de langere termijn (na 15-20 jaar) neemt het aanbod aan woningen sterk toe. Dit komt omdat de babyboomers (geboren tussen 1945 en 1960) dan de leeftijd bereiken dat ze niet meer zelfstandig kunnen wonen of overlijden. Er komen dan vooral veel koopwoningen op de markt, hetgeen voor de toekomst van de woningmarkt een belangrijk gegeven is.

De woonomgeving is in bepaalde gebieden verouderd. Dit blijkt bijvoorbeeld uit leegstand en verpaupering. De kwaliteit van de leefomgeving wordt in het algemeen niet positief ervaren. Hieruit volgt dat de aandacht niet alleen naar de kwaliteit van het woningenbestand, maar ook naar de (ruimtelijke) kwaliteit van de woonomgeving moet uitgaan.

Kansen

Door concentratie bereik je versterking. Deze 'kanteling' moet ook plaatsvinden op het gebied van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Juist dit biedt kansen om adequaat in te spelen op de vraag op de woningmarkt.

2.2.1.2. Verruimen tweede woningenbeleid

In de vergadering van 24 oktober 2013 is door de raad bij amendement aan het college de opdracht gegeven om met een voorstel te komen om de huidige geldende verordening tweede woningen Sluis in te trekken (inmiddels is deze verordening ingetrokken).

2.2.1.3. Inspelen op ontwikkelingen in de zorg

Het tijdig en adequaat inspelen op de ontwikkelingen in het kader van wonen en zorg, waarbij de bestaande woningvoorraad als vertrekpunt wordt genomen, biedt kansen om tot een hoogwaardige woningmarkt en dito woonomgeving te komen.

2.2.1.4. Kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling

Kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling kan nieuwe inwoners aantrekken; daarbij zal men zich met name op het duurdere, wellicht zelfs exclusieve prijssegment moeten richten. Voorwaarde is wel dat vooraf wordt onderzocht in hoeverre de belangstelling hiervoor daadwerkelijke aanwezig is en zal zeker sprake moeten zijn van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Ook zal deze ontwikkeling moeten bijdragen aan de herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

2.2.1.5. Investeren

Het door de woonconsumenten zelf investeren in de woningvoorraad betekent tevens dat er ook oog moet zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. De inwoners moeten zich niet alleen in huis prettig voelen maar ook daarbuiten, in hun eigen woonomgeving. De kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte geldt daarbij als een belangrijke randvoorwaarde (zie ook 2.1.4). De gemeente zal dan ook bereid moeten zijn daarin te investeren.

2.2.1.6. Sloop/herstructurering

De provincie heeft bepaald dat er een sloop- en herstructureringsfonds in het leven wordt geroepen. Het gemeentelijk beleid (Structuurvisie) sluit daarop aan. Doordat Provinciale Staten de krimpgebieden hebben geoordeeld voor de krimpgebieden, liggen hier kansen voor de gemeente Sluis. Het is van belang daar tijdig op in te spelen. Immers door sloop en herstructurering wordt ruimte gecreëerd voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en voor kwalitatieve nieuwbouw.

Welstandsnota gemeente Sluis 2012

In de Welstandsnota van de gemeente Sluis is vastgelegd op welke manier bouwplannen worden getoetst en welke criteria daarbij worden gehanteerd.

De doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid van de gemeente Sluis zijn:

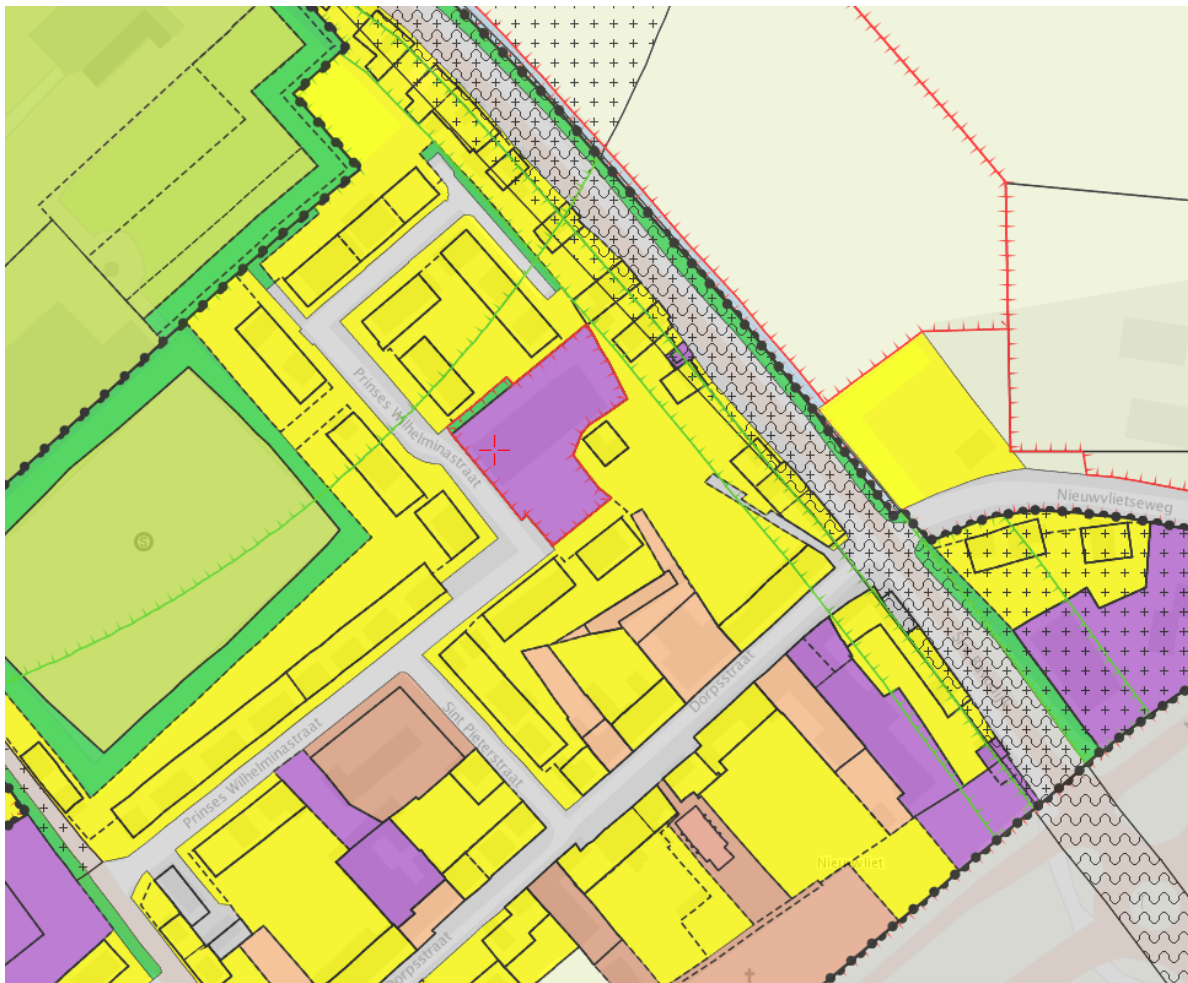
- behoud en verbetering van de leefomgeving. Bouwwerken hebben een lange levensduur en beïnvloeden het straatbeeld en het welzijn van de inwoners vaak gedurende een mensenleven;
- sneltoetscriteria en richtlijnen zijn richtinggevend. Maatgevend is of een bouwplan past in de omgeving waarbij de commissie rekening moet houden met toekomstige ontwikkelingen;
- gemeenschappelijk belang gaat voor individueel belang;
- onpartijdig toetsingskader bieden ter bescherming van het algemeen belang;
- dorpscentra, historische gebieden en doorgaande wegen zijn belangrijker dan woonwijken;
- straatbeeld (openbare ruimte) is belangrijker dan achterkantsituatie.

Bij de toepassing van de welstandscriteria betreft de welstandscommissie in haar advies deze doelstellingen en uitgangspunten. Hetzelfde geldt voor de uiteindelijke besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders.

De nota maakt onderscheid tussen gebieden die vallen binnen het welstandsniveau 'historisch' en gebieden die vallen binnen het welstandsniveau 'nieuwbouw'.

Voor de kern Nieuwvliet vallen de straten St. Bavodijk, de Mettenijedijk en de verbindende Dorpsstraat daartussen binnen welstandsniveau 'historisch'.

Bestemmingsplan



Figuur 6: Bestemmingsplankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De vigerende planologische regeling ter plaatse van het perceel aan de Prinses Wilhelminastraat 20 is bestemmingsplan Kleine kernen Sluis. In dit plan zijn de beoogde gronden bestemd tot 'bedrijf' met als functieaanduiding 'opslag'. Een smalle strook is bestemd als 'groen'.

Tevens heeft de beoogde locatie de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 14 (Nieuwvliet, Pr. Wilhelminastraat 20). Dit maakt het mogelijk voor het college om onder voorwaarden de bestemming ter plaatse van de beoogde locatie te wijzigen in de bestemming 'wonen'.

Conclusie:

Het onderhavige wijzigingsplan betreft een relatief kleine uitbreiding van de woningvoorraad. Door deze herstructurering van een bedrijfspand in een woonstraat naar een meer passende woningbouwlocatie wordt een kwaliteitsslag gemaakt voor zowel de openbare ruimte als voor het woningaanbod in Nieuwvliet. Kwalitatief gezien levert het wijzigingsplan een bijdrage aan de differentiatie van de woningmarkt en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Hiermee past het plan binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie en de woonvisie. Verder voldoet het plan aan de regels die gesteld zijn in het bestemmingsplan betreffende de wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid en geeft invulling aan dit beleid.

3 Planologisch relevante aspecten

3.1 Bouwregels

In gevolge artikel 42.16 in de vigerende planologische regeling dient het wijzigingsplan te voldoen aan de volgende bouwregels;

- a. het aantal woningen maximaal 4 bedraagt;
- b. woningen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
- c. de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- d. de parkeervraag op eigen terrein dient te worden gerealiseerd; de parkeernorm is: minimaal 1 parkeerplaats per woning;
- e. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde bouwvoorschriften.

3.2 Parkeren

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijk ordening dient het wijzigingsplan afdoende in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien. Het vigerende bestemmingsplan stelt dat ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk bij nieuwe bouwplannen moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen om zodoende aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis mogelijk gemaakt door middel van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Bij de wijzigingsbevoegdheden is een voorwaarde ten aanzien van parkeren bepaald.

Het plan voorziet in parkeren op eigen erf voor één parkeerplaats per woning. Het profiel van de Prinses Wilhelminastraat heeft ter plaatse van de ontwikkeling een breedte van 10 meter. Het profiel is ingericht met twee trottoirs en een rijbaan met ruimte voor langsparkeren. Gezien de perceelbreedte van de woonkavels is er voldoende ruimte tussen de inritten van de woningen voor het stallen van tenminste 4 motorvoertuigen.

Conclusie

Parkeren vindt grotendeels op eigen terrein plaats waardoor de parkeerdruk in openbare ruimte nauwelijks veranderd. Het wegprofiel ter plaatse van de ontwikkeling biedt tevens voldoende ruimte voor openbaar parkeren.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Geluid

Op de locatie zal als gevolg van onderhavig wijzigingsplan geen noemenswaardige toename ontstaan van het auto- en vrachtverkeer ten opzichte van de situatie waarin de schuur op het perceel in gebruik was als opslagloods. De verkeersbewegingen voor de woningen blijven beperkt tot de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bewoners. De verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt zal minimaal zijn en in relatie tot de verkeersbewegingen in de Prinses Wilhelminastraat nauwelijks een verschil maken. Geluidsonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.3.2 Wegverkeerslawaaï

Uitgaande van de ingeschatte verkeersintensiteit is een berekening uitgevoerd conform de standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De locatie wordt blootgesteld aan weggeluid van de Prinses Wilhelminastraat en de Sint Bavodijk. De Prinses Wilhelminastraat is een doodlopende erfontsluitingsweg en kent daardoor weinig verkeersbewegingen. De Sint Bavodijk fungeert binnen de kom Nieuwvliet als erfontsluitingsweg maar heeft tevens een bovenlokale functie als hoofdontsluiting voor de recreatiezone aan de kust.

In 2011 is de verkeersintensiteit op de Sint Bavodijk gemeten gedurende een van de drukste periodes van het jaar (21 april – 10 mei 2011). De gemeten etmaalwaarde op de St. Bavodijk ter plaatse van de bebouwde kom van Nieuwvliet bedroeg toen 3300 voertuigbewegingen. (bron: Verkeerseffectstudie Kustwerk Nieuwvliet, Royal Haskoning).

Naast de reguliere verkeerstoename als gevolg van een toenemende mobiliteit wordt tevens een toename verwacht als gevolg van de uitbreiding van de verblijfsrecreatie zones in Nieuwvliet-Bad. In totaal wordt tot 2020 uitgegaan van een toename tot 4300 verkeersbewegingen. Gezien het wegprofiel en de functie van de Sint Bavodijk wordt omwille van de leefbaarheid (verkeers- en geluidshinder) en verkeersveiligheid een verdere toename niet acceptabel bevonden door de gemeente Sluis.

Van de Prinses Wilhelminastraat zijn geen gegevens bekend. Hiervoor is een aanname gedaan.

Tabel 1 Verkeersintensiteit

Weg	intensiteit 2011 (gemeten)	intensiteit 2024
Sint Bavodijk	3300	4300
Prinses Wilhelminstraat	-	250

Voor de Sint Bavodijk wordt uitgegaan van de standaardverdelingen voor erfontsluitingswegen. De gehanteerde percentages zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 2 Verdeling verkeerstypen

	dag	avond	nacht
licht	93,46	93,46	93,46
middelzwaar	5,08	5,08	5,08
zwaar	1,46	1,46	1,46
dagdeelpercentages	6,54	3,76	0,81

Op de Sint Bavodijk geldt ter plaatse van de locatie een maximum snelheid van 50 km/h. De wegverharding bestaat uit dicht asfaltbeton wat in de Standaard Rekenmethode wordt gehanteerd als referentieverharding. In de Prinses Wilhelminastraat geldt een maximum snelheid van 30 km/h en is bestraat met klinkerverharding in keperverband. Bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in het model en leiden tot de volgende uitkomsten:

Tabel 3 Geluidsbelasting

	Waarneemhoogte	L etm	L den	L night
Sint Bavodijk	1.5	46.7	46.2	36.7
	4.5	47.9	47.4	37.9
Pr. Wilhelminastraat	1.5	44.8	44.6	33.9
	4.5	44.9	44.7	34.0

* in deze waarden is de aftrek van 5 dB cf artikel 3.5 uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (ingevolge art. 110g Wgh toe te passen aftrek) meegenomen.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) in werking getreden en vervangt 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.

De voorliggende ontwikkeling is dusdanig beperkt van aard dat het Besluit NIBM van toepassing is. Een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. In het plangebied komen slechts wegen met een lage verkeersintensiteit voor. Daardoor wordt aangenomen dat in de kern Nieuwvliet geen knelpunten voorkomen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefmilieu.

Daarnaast kan op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Milieu- en Natuurplanbureau) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de omgeving van de planlocatie ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)).

Conclusie

Gelet op de minimale toename van de verkeersbewegingen zal het beoogd initiatief geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

De Wlk staat realisatie van de beoogde nieuwe ontwikkeling derhalve niet in de weg.

3.3.4 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).

Door Mitec Advies B.V. is een onderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd. De conclusie uit het rapport is hieronder opgenomen. Voor de overige informatie m.b.t. dit rapport wordt verwezen naar de bijlage.

In opdracht van Bouwbedrijf De Delta B.V. te Middelburg heeft Mitec Advies B.V. te Heinkenszand in maart/april 2014 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de locatie Prinses Wilhelminastraat ong., kadastraal perceel EN 463 te Nieuwvliet.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor een bestemmingsplanwijziging. Dit voor de voorgenomen nieuwbouw van een viertal vrijstaande woningen met garage/berging en tuin.

Op basis van de verkregen informatie van de gemeente Sluis en de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging is te verwachten. De onderzoekslocatie is derhalve aangemerkt als een onverdachte locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd in maart/april 2014. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen. Deze zintuiglijke afwijkingen staan weergegeven in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 van onderhavige rapportage.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonsters 1 en 2 van de bovengrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 3 van de ondergrond voor de onderzochte parameters koper, kwik, lood en PAKtotaal (10VROM) een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 4 van de ondergrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 5 van de ondergrond voor de onderzochte parameters lood en PAKtotaal (10VROM) een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 6 van de ondergrond voor de onderzochte parameters kwik en lood een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 5 voor de onderzochte parameters barium, molybdeen en naftaleen een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" voor de locatie te worden verworpen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodem- onderzoek.

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor een bestemmingsplanwijziging. Dit voor de voorgenomen nieuwbouw van een viertal vrijstaande woningen met garage/berging en tuin.

Dit onderzoek kan niet gebruikt worden voor afvoer van grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

Conclusie

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

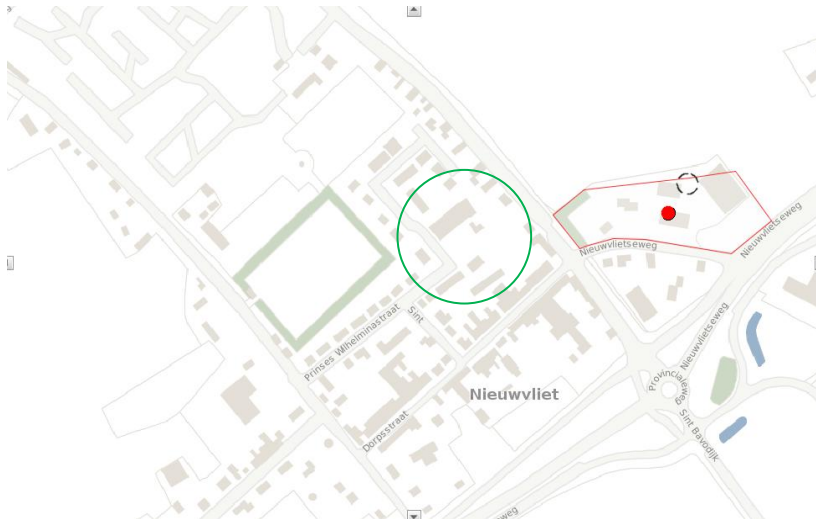
De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

3.4 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.



Figuur 12: Fragment risicokaart omgeving plangebied, bron Rijksoverheid (de locatie is groen omcirkeld)

Inrichtingen

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Uit de risicokaart Provincie Zeeland, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en /of aardgastransportleiding. Verder komen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten voor.

In de directe omgeving zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. Binnen de inrichting vinden eveneens geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van externe veiligheid nodig zijn. Tegen de kern ten oosten van de locatie is maatschaap De Hulle - Polmen gevestigd. Dit is een BEVI inrichting. De beoogde locatie ligt buiten de invloedsfeer van deze inrichting (onderlinge afstand tussen de perceelsgrens van de locatie en de grens van de inrichting is tenminste 70 m).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van het onderhavige plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Sluis. Het plan kan derhalve als economisch uitvoerbaar worden bestempeld.

3.6 Flora en Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet 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. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Er is op 19 en 24 mei 2014 door Bureau Woets voor het plangebied een quick scan flora en faunawet uitgevoerd, zie hiervoor ook bijlage 2.

De volgende zaken zijn vastgesteld:

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Nieuwvliet. Op het stenen erf zijn maar weinig planten te zien in de richels tussen de klinkers zoals basterdwederik, canadese fijnstraal, herderstasje, kleine klaver, liggende vetmuur en steenlevermos.

De strook achterlangs de schuur wordt grotendeels begroeid door veldbeemgras, straatgras, basterdwederik en gewone melkdistel. Verder zijn nog opgemerkt klimop, kruipende boterbloem, paardenbloem, stinkende gouwe, robertskruid en zachte ooievaarsbek.

Het gaat om plantensoorten van voedselrijke grond met een licht ruderaal karakter. Soorten die door de wet worden beschermd zijn niet aangetroffen.

De paar soorten kleine zoogdieren die er misschien nog zouden kunnen leven ondanks armetierig milieu en onrust door omwonende mensen en hun huisdieren (katten) mogen wettelijk worden verdreven door de werken voor de nieuwe bestemming.

Voor vogels die in bomen, op de grond of in opstallen willen nestelen zijn schuur en erf beslist ongeschikt.

Vleermuizen kunnen de schuur niet in. Door zijn constructie voldoet de schuur niet aan de voorwaarden voor opstalbewonende soorten.

Conclusie

De flora- en faunawet legt geen beperkingen op aan de bestemmingsverandering van het perceel en van het gebouw. Het aanvragen van een eventuele ontheffing voor een bestemmingsverandering van perceel en gebouw is dan ook beslist overbodig.

De nodige werkzaamheden zijn ook niet aan een beperking onderhevig zoals bijv. de broedtijd van vogels.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (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 principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

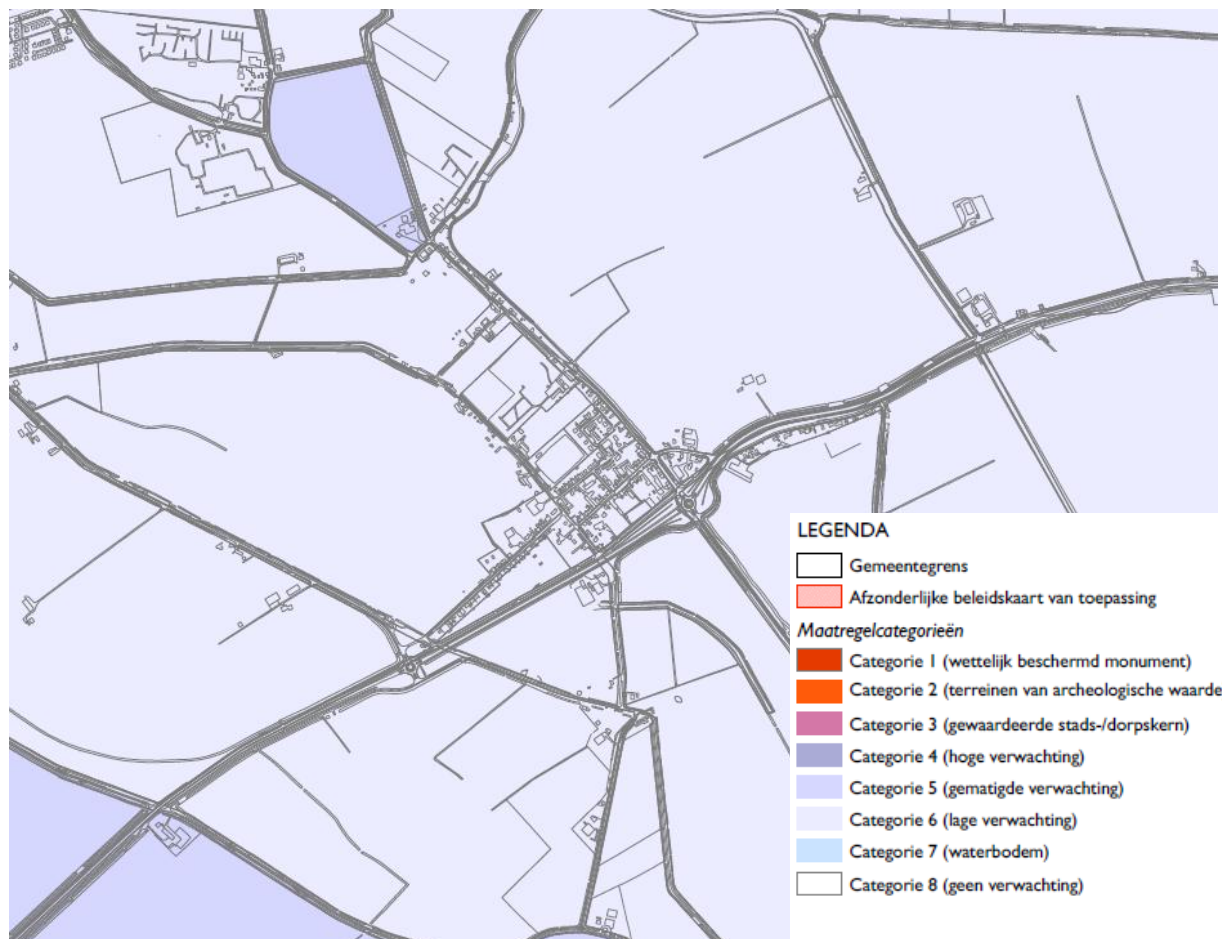
Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vervat in het Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis. De gemeenteraad heeft dit beleid vastgesteld op 20 juni 2013.

Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid, en de uitvoering daarvan (taken, instrumenten, actiepunten). De beleidskaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting.

Samen bevatten deze stukken de noodzakelijke informatie en motivering hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met “bekende en te verwachten in de grond aanwezige archeologische monumenten” (artikel 38a Monumentenwet).

Over Nieuwvliet zegt het beleid het volgende:

De relatief jonge ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern.



Figuur 11: Trefkaskaart

Op de verwachtingskaart is de beoogde locatie aangemerkt als gebied met een lage verwachtingskans (categorie 6). Over gebieden met deze categorie stelt de nota dat voor verstoringen niet groter dan 2500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Gezien het feit dat de beoogde ontwikkeling geen grotere bodemverstoring met zich meebrengt dan de in het bestemmingsplan opgenomen 2500 m², namelijk 2305 m², is een onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien bovenstaande is een vooronderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Water

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.1.1 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Onderstaande watertoetstabel is ingevuld en beoordeeld door het waterschap. Het waterschap heeft op 19 juni 2014 ingestemd met het voorliggende plan op voorwaarde dat wordt voorzien in infiltratie van hemelwater op het perceel. De watertoetstabel is hierop aangepast.

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De locatie ligt niet inde buurt van een waterkering. Er zijn geen gevolgen voor de veiligheid</i>
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. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>In de huidige situatie is er 1600 m² verhard oppervlak bestaande uit de loods en de aanwezige erfverhardingen. Met de beoogde ontwikkeling wordt er 4 x 150 m² bebouwd met woningen en bijgebouwen en wordt er naar schatting 4 x 100 m² aanverhardingen aangebracht. Dit leidt niet tot een toename van verhard oppervlak waardoor er geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Bouwpeil 10 cm boven maaiveld. Maaiveldhoogte 2.10 m +NAP</i> <i>Berekening waterberging: 0 x 0.075 = waterberging 0 m³.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Gezien het feit dat de ontwikkeling is gelegen binnen bebouwd gebied in een nieuwbouwwijk is de invloed van de ontwikkeling op grondwaterkwantiteit en verdroging beperkt. Er wordt geen grondwater onttrokken.</i>

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.	<i>Huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden aangeboden op de perceelsgrenzen van de woonkavels. Hemelwater wordt opgevangen in grindkoffers. Overtollig water wat niet kan infiltreren wordt middels drainage afgevoerd naar het riool.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De locatie ligt niet in een zettinggevoelig gebied waardoor bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet voor de hand ligt.</i>

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Er is geen oppervlaktewater in de directe omgeving van de ontwikkeling. De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de beoogde ontwikkeling niet negatief beïnvloed. Uitlogende materialen zullen zo veel mogelijk worden voorkomen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De grondwaterkwaliteit wordt door de beoogde ontwikkeling niet beïnvloed.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er zijn geen van belang zijnde natuurwaarden in de directe omgeving van de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De ontwikkeling heeft geen invloed op het onderhoud van oppervlaktewater.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn geen waterbeheerdersobjecten in de directe omgeving van de ontwikkeling.</i>
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.	<i>De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op scheepvaart of wegbeheer.</i>

Figuur 13: Watertoetstabel

Conclusie

Op grond van het water(schaps)commentaar op deze watertoetstabel dat op 19 juni 2014 van het waterschap is ontvangen kan geconcludeerd worden dat het planproject voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een aangewezen bouwplan en dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Voor een wijzigingsplan als het onderhavige is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan besproken met de provincie en het waterschap. De provincie heeft een opmerking gemaakt, omdat de vier woningen geen deel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken.

Het onderhavige bouwplan staat in het teken van ruimtelijke kwaliteitswinst, namelijk het saneren van de aanwezige bedrijfsbebouwing en de bedrijfsbestemming. De gemeentelijke Structuurvisie 'Goed Leven' biedt in dat geval mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. Het toevoegen van woningen is geen doel op zich, maar staat in het teken van ruimtelijke kwaliteitswinst en kan daarvoor als kostendrager gebruikt worden. Dit is in de lijn met de ontwikkelingsruimte die, op basis van het Omgevingsplan 2012-2018, geboden wordt voor woningbouw in het landelijk gebied. In het landelijk gebied maken deze woningen geen onderdeel uit van de regionale woningmarktafspraken. Deze lijn wordt ook voor de onderhavige ontwikkeling toegepast. De vooroverlegreactie biedt derhalve geen aanleiding voor het aanpassen van het plan.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit en het wijzigingsplan hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

5 Juridische aspecten

5.1 Planopzet

Dit wijzigingsplan bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, planregels en een toelichting. De digitale verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de analoge en digitale verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels over het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels.

De Verbeelding

Met dit wijzigingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf' vervallen. Voor het perceel is een bestemming 'Wonen' opgenomen alsmede de functieaanduiding 'erf'.

De Regels

In onderhavig wijzigingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

Artikel 3 Wonen

De bestemming wonen is bedoeld voor vier vrijstaande woningen met bijbehorende tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Verder zijn de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “Kleine Kernen Sluis” onverkort van toepassing

De toelichting

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

Het wijzigingsplan “Prinses Wilhelminastraat 20, Nieuwvliet” met identificatienummer NL.IMRO.1714.wp14prwilhstr20-VG01 van de gemeente Sluis.

1.2 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Artikel 2 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “Kleine Kernen Sluis”, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-OH01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan “Prinses Wilhelminastraat 20, Nieuwvliet” van de gemeente Sluis.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 geldt het volgende.

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

- a. voorzien wordt in minimaal 1 parkeerplaats per woning;

Hoofdstuk 3 Slotregel

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Prinses Wilhelminastraat 20, Nieuwvliet”.