

Wijzigingsplan

Walenstraat 34 / Burgemeester J.C. Everaarslaan
Groede

In opdracht van:

De Meester Projectontwikkeling B.V.
Wulpenlaan 3
4511 XA Breskens

Uitgevoerd:



Verhage-Lemahieu

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

M: 06-55226207

Versie: 18 mei 2015

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wp15walenstr34-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Planuitwerking.....	2
1.3. Leeswijzer	4
2. Planologisch beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid.....	5
2.3 Duurzaamheidsladder.....	6
2.3 Gemeentelijk beleid.....	7
2.4 Conclusie.....	8
3. Ruimtelijke aspecten.....	8
3.1 Natuur	8
3.2 Cultuurhistorie	8
3.3 Archeologie.....	9
3.4 Mobiliteit en parkeren.....	9
3.5 Technische infrastructuur.....	10
4. Milieuaspecten	10
4.1 Bodem	10
4.2 Geluid	10
4.3 Luchtkwaliteit.....	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Milieuhinder	11
5. Waterparagraaf	11
6. Financiële haarkbaarheid	12
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	12
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
7. Juridische aspecten.....	12

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek, Artefact! 15 mei 2015

Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingsplan aan de Walenstraat 34 in Groede. Het perceel (kadastraal bekend Oostburg sectie EB nr. 113 en sectie EG nr. 640) is op dit moment bebouwd met een bedrijfsloods. De bedrijfsloods is nog steeds in gebruik. Initiatiefnemer zal echter de bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar het bedrijventerrein in Breskens. Dit betekent dat het bedrijfspand leeg zal komen te staan en er naar mogelijkheden wordt gezocht voor het toekomstig gebruik.

In het bestemmingsplan "Kleine Kernen Sluis" is de locatie aangeduid als Wro-zone - wijzigingsgebied 6 (Groede, Walenstraat 34). 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. Op 11 november 2014 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan.

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 het voorliggende wijzigingsplan wordt ingegaan op deze voorwaarden.

1.2 Planuitwerking

1.2.1 Ligging Plangebied

De locatie is gelegen in de kern van de plaats Groede ten noordoosten van de markt. Het perceel heeft een omvang van circa 720 m².



Figuur 1: Ligging locatie (Bron: Geoweb Zeeland)

De locatie wordt aan twee zijden ontsloten. Zowel aan de Walenstraat als aan de Burgemeester J.C. Everaarslaan.



Figuur 2: Luchtfoto locatie (bron: Google maps)

1.2.2. Voorgenomen ontwikkeling

Op de locatie zullen de bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Ter compensatie voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en het vervallen van de huidige bedrijvenbestemming worden twee burgerwoningen mogelijk gemaakt. Eén woning wordt gerealiseerd aan de Walenstraat, de andere woning aan de Burgemeester J.C. Everaarslaan.



Figuur 3: Foto zijde Burgemeester Everaarslaan

1.3. Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader kort toegelicht. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de ruimtelijke aspecten gemotiveerd. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en juridische aspecten omschreven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 13 maart 2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector.

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

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen

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

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt. De gewenste ontwikkeling aan de Walenstraat 34 te Groede betreft een woonfunctie. Het Omgevingsplan geeft omtrent een goed woon- en leefklimaat hetvolgende aan:

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. Provinciale belangen zoals die zijn gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zoals bijvoorbeeld het tegengaan van nieuwe woningen in het buitengebied, aantasting van natuur of molenbiotopen), worden in dit geval, waarin sprake is van de toevoeging van twee woningen na sanering bedrijvenbestemming binnen de bebouwde kom niet geraakt.

Conform provinciaal beleid worden bedrijfsmatige activiteiten verplaatst vanuit een cultuurhistorisch woongebied naar de daarvoor geschikte bedrijventerreinen. Op deze wijze worden woongebieden en bedrijfsmatige activiteiten op juiste wijze van elkaar gescheiden. De bedrijfsmatige activiteiten vinden op deze wijze plaats in de gebieden die daarvoor als zodanig zijn aangewezen. Een voorwaarde voor een goed woon en leefklimaat en een impuls voor de omgevingskwaliteiten in het dorp Groede

2.3 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 gezien 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 Groede. 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 Groede aangedaan door een openbaar vervoer verbinding (busdienst).

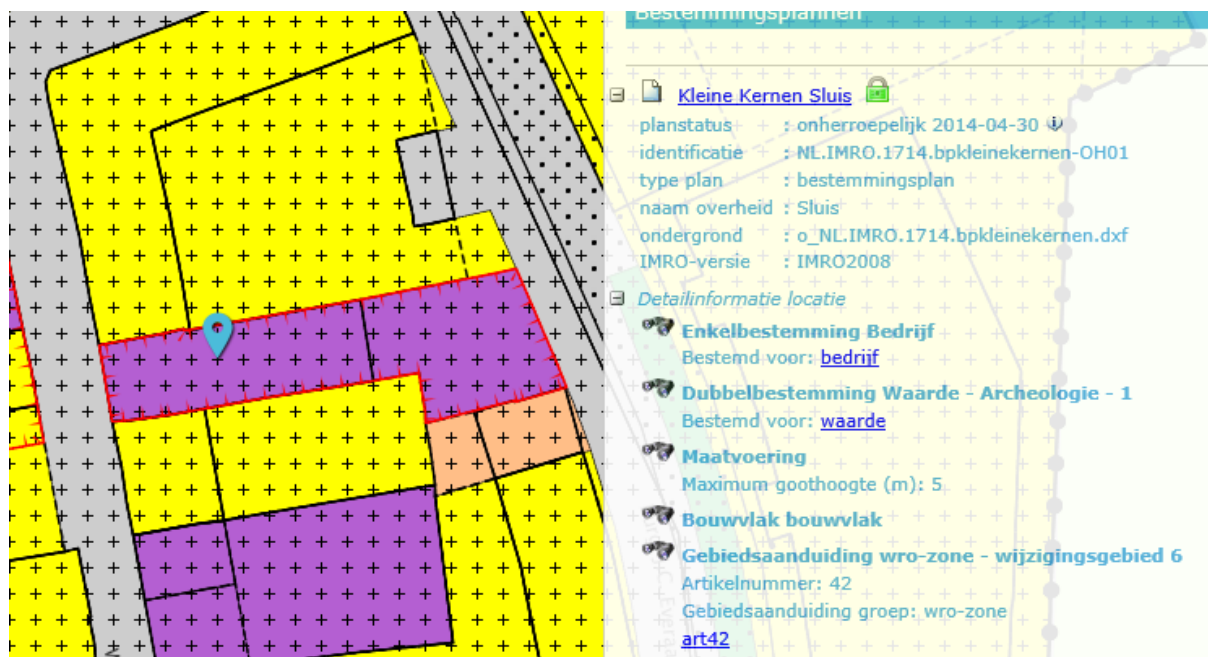
Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27-06-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf'.

De uitoefening van bedrijfsactiviteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. De huidige bestemming is bijgevoegd als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Tevens is naast de bedrijvenbestemming en dubbelbestemming Archeologie- 1, de gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 6 opgenomen. Deze gebiedsaanduiding maakt het mogelijk voor het college om onder voorwaarden de bestemming ter plaatse te wijzigen in de bestemming wonen. De voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming is omschreven in artikel 42.8 van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis:

Artikel 42.8: Wro-zone - wijzigingsgebied 6 (Groede, Walenstraat 34)

42.8.1 Bestemmingswijziging

Het bevoegd gezag kan, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 6', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

- het aantal woningen maximaal 2 bedraagt;
- maximaal één woning op de Walenstraat en één woning op de Burgemeester J.C. Everaarslaan wordt georiënteerd.
- de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Zowel aan de Walenstraat als aan de Burgemeester Everaarslaan wordt een woning geprojecteerd. De regels van de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

2.4 Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Binnen de kaders van het bestaand gebied en bestaande bebouwing staan het provinciaal, noch het gemeentelijk beleid aan de beoogde ontwikkeling in de weg.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op relatief grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde-Saeftinghe op een afstand van circa 3,5 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

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

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

De locatie is gelegen in het stedelijk gebied. Het plangebied betreft bedrijfsmatig bestemde gronden waarop een bedrijfsgebouw is gerealiseerd. Naast de bestaande bedrijfsbebouwing is geen vegetatie aanwezig. Na sloop en sanering worden er bij de beide woningen tuinen aangelegd. Deze stedelijke vergroening kent enkel positieve effecten voor in de omgeving voorkomende flora en fauna.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 3.3) dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Blijkens de plantoelichting is ter plaatse van de Walenstraat het welstandsniveau 'historisch' van toepassing. Ter plaatse van de Burgemeester Everaarslaan is dit niet het geval. Bij het indienen van de omgevingsvergunning bouwen zal hier aandacht aan worden besteed. Voorop staat dat de sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing resulteert in een kwaliteitsverbetering in de kern van het dorp.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

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

De gemeente Sluis heeft in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis de locatie de dubbelbestemming Archeologie-1 opgenomen. Dit betekent dat als de te bebouwen of uit te breiden oppervlakte meer bedraagt dan 50 m², archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om de bouw van de twee woningen mogelijk te maken is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De rapportage is uitgevoerd door Artefact! Advies en onderzoek in erfgoed, op 15 mei 2015. Het rapport beveelt aan geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,45 meter beneden maaiveld. Dit kan door middel van ophoging of aangepaste funderingswijze. Indien er wel graafwerkzaamheden dieper dan 0,45 meter onder maaiveld worden uitgevoerd is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Wanneer de exacte planvorming, verstoringsoppervlaktes en inrichtingsplannen bekend zijn kan indien dieper gegraven dient te worden dan 0,45 meter beneden maaiveld eventueel beredeneerd worden afgeweken en in plaats van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven een Archeologische Begeleiding van de civiele werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit wordt nader bezien in het traject van de omgevingsvergunning bouwen. Het archeologisch rapport is bijgevoegd als bijlage 1.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Walenstraat en de Burgemeester Everaarslaan. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers. De weg kent een matige verkeersintensiteit. De maximale toegestane snelheid bedraagt 30 km.

Het plan leidt tot een afname van verkeersdruk. De huidige verkeersactiviteiten vanuit de huidige bedrijvenlocatie biedt een zwaardere belasting op de verkeersintensiteit dan de verkeersbelasting van twee burgerwoningen. Alle bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 1 en 2 zijn nu op basis van de huidige bestemming mogelijk. Met dergelijke bedrijfsactiviteiten zijn vaak vrachtverkeer, heftrucks en loaders gemoeid. In het geval van de realisatie van twee burgerwoningen zal er enkel

personenvervoer plaatsvinden. Aangaande de verkeersintensiteit in beide straten is deze ontwikkeling van positieve aard.

Per woning zal voldoende parkeergelegenheid (in totaal 3 parkeerplaatsen, uitgaande van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning) aanwezig zijn. De woning aan de Walenstraat zal inpandig een garage realiseren, de woning aan de Everaarslaan biedt voldoende gelegenheid om twee auto's op het perceel te parkeren. Zodoende is geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de wijziging van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Na de sloop zal de bodem voor een gedeelte ontgraven moeten worden. Aangezien de grond op basis van de bodemkwaliteitskaart reeds als type industrieel wordt aangemerkt en historisch onderzoek uitwijst dat bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden die bodembedreigend kunnen zijn, moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden naar de chemische kwaliteit. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden na de sloop en voor het afvoeren van de grond. Het onderzoek kan zodanig uitgevoerd worden dat deze ook geschikt is ten behoeve van het transporteren van de vrijkomende grond. Behorend bij de grondtransportmelding dient namelijk voorafgaand aan het afvoeren van de grond verplicht een partijkeuring te worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

Op de locatie zal als gevolg van onderhavig wijzigingsplan een afname plaatsvinden 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 zullen qua intensiteit en het aantal verkeersbewegingen minder ingrijpend zijn op de omgeving als het zware transport wat op de locatie nu nog mogelijk is. De betreffende straten in Groede hebben een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Geluidsonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. De realisatie van twee woningen draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgedebiet van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In de omgeving van de planlocatie is bedrijvigheid aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf op nummer 26 heeft een milieucategorie 1. In de directe omgeving zijn verder geen relevante bedrijfsactiviteiten aanwezig. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is opgenomen dat een zekere mate van functiemenging (categorie 1 en 2) in de kern mogelijk moet zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De gemeente Sluis sluit hierbij aan op het principe van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009". De milieucategorieën 1 en 2 behelzen activiteiten die qua milieubelasting in de woonomgeving passen. Nu woondoeleinden en de milieucategorie 1 en 2 naast elkaar zijn toegestaan vormt de aanwezige bedrijvigheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Bestaande situatie

De huidige situatie omvat een bedrijfsgebouw en terreinverharding waarmee het gehele perceel is verhard.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden twee burgerwoningen gerealiseerd met bijgebouw en tuin. Alle aanwezige bebouwing en verharding zal worden verwijderd. De nieuwe situatie zal een verbetering zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Er zal een scheiding worden aangebracht van hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer. Voor de beoogde ontwikkelingen behoeven geen maatregelen ten aanzien van waterberging te worden getroffen.

6. Financiële haarbaarheid

6.1 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Voor een wijzigingsplan is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Het wijzigingsplan zal worden aangeboden voor het bestuurlijk vooroverleg met de provincie en het waterschap.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit en het wijzigingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage liggen.

7. Juridische aspecten

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

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 zijn de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan "Kleine Kernen Sluis" onverkort van toepassing.