

Wijzigingsplan

Scheidingstraat 11, Eede



Wijzigingsplan

Scheidingstraat 11, Eede

Opsteller

S.P. (Stijn) van Werven

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 2302

IMRO: NL.IMRO.1714.wpscheidingstrt11-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Planlocatie	4
1.3	Geldend planologisch regime.....	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	Gebiedsbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie.....	6
3.	Ruimtelijk beleidskader	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
3.3	Provinciaal beleid.....	8
3.3.1	Zeeuwse Omgevingsvisie	8
3.3.2	Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018.....	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1	Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025	9
3.4.2	Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen	10
3.4.3	Bestemmingsplan Kom Eede.....	10
4.	Ruimtelijke aspecten	11
4.1	Natuur	11
4.1.1	Gebiedsbescherming.....	11
4.1.2	Soortbescherming	12
4.2	Cultuurhistorie	12
4.3	Archeologie.....	13
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
4.4.1	Verkeer.....	14
4.4.2	Parkeren	14
4.5	Bodem	14
4.6	Wegverkeerslawaaï	16
4.7	Industrielawaai.....	17
4.8	Luchtkwaliteit.....	17
4.9	Externe veiligheid	17
4.10	Milieuzonering	19
5.	Waterparagraaf.....	19
5.1	Waterschapsprogramma Scheldestromen.....	19
5.2	Watertoets.....	20
5.3	Legger Oppervlaktewaterlichamen	22
6.	Juridisch	23
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	23

7.	Bijlagen.....	24
7.1	Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op een wijzigingsplan ten behoeve van de planologische functiewijziging van het agrarische perceel aan de Scheidingstraat 11 te Eede. Onderhavige locatie bevindt zich in de gemeente Sluis.

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een agrarische bestemming aanwezig waarop zich een bedrijfswoning bevindt.

Daar de bewoner van de huidige bedrijfswoning aan de Scheidingstraat 11 hier wil blijven wonen op het moment dat er geen banden meer zijn met het achterliggende agrarische perceel, dient de bestemming ter plaatse te worden omgezet naar 'Wonen'. Hiermee wordt het tevens in de toekomst mogelijk deze woning te verkopen aan derden. Binnen deze ontwikkeling vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats.

Onderhavig document heeft betrekking op de toelichting behorend bij het wijzigingsplan welke deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Voor het opstellen van deze toelichting is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte documenten, online beschikbare gegevens en kadastrale ondergronden.

1.2 Planlocatie

De Scheidingstraat 11 is gelegen in de kom van Eede in de gemeente Sluis, grofweg tussen het centrum van Eede en de Belgische grens. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig, met ten oosten van de woning tevens een agrarisch landbouwperceel, welke binnen een ander bestemmingsplan (Buitengebied, vastgesteld op 19 december 2012) en buiten onderhavige ontwikkeling valt. Onderhavig perceel is kadastraal bekend als (voormalig) gemeente Aardenburg, sectie F, nummer 496.

De planlocatie ligt in een gebied welke wordt gekenmerkt door woon-, bedrijfs- en agrarische bestemmingen. De bebouwing in de omgeving bevindt zich aan de Scheidingstraat. Direct grenzend aan onderhavige locatie bevinden zich woningen van derden.

Tot slot bevindt zich op ruim 150 meter ten zuiden van de planlocatie de landsgrens met België.

Onderstaand figuur 1 geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 1: Planlocatie indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Google Earth, bewerkt).

1.3 Geldend planologisch regime

Het perceel aan de Scheidingstraat 11 is gelegen in een gebied waarvoor op 29 september 2011 het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Eede' is vastgesteld. Daarnaast gelden de facetbestemmingsplannen voor de aspecten 'Archeologie' en 'Parkeren'.

In het geldende bestemmingsplan is het perceel aan de Scheidingstraat 11 aangeduid voor 'Agrarisch', vergezeld van een bouwvlak en de maatvoeringen 'maximum goothoogte: 6m' en 'maximum bebouwingspercentage terrein: 50%'. Daarnaast is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het gebruik van de woning anders dan een agrarische bedrijfswoning is niet rechtstreeks toegestaan binnen de vigerende bestemming. Artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'bouwvlak' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Aan deze bevoegdheden zijn de volgende bepalingen gekoppeld:

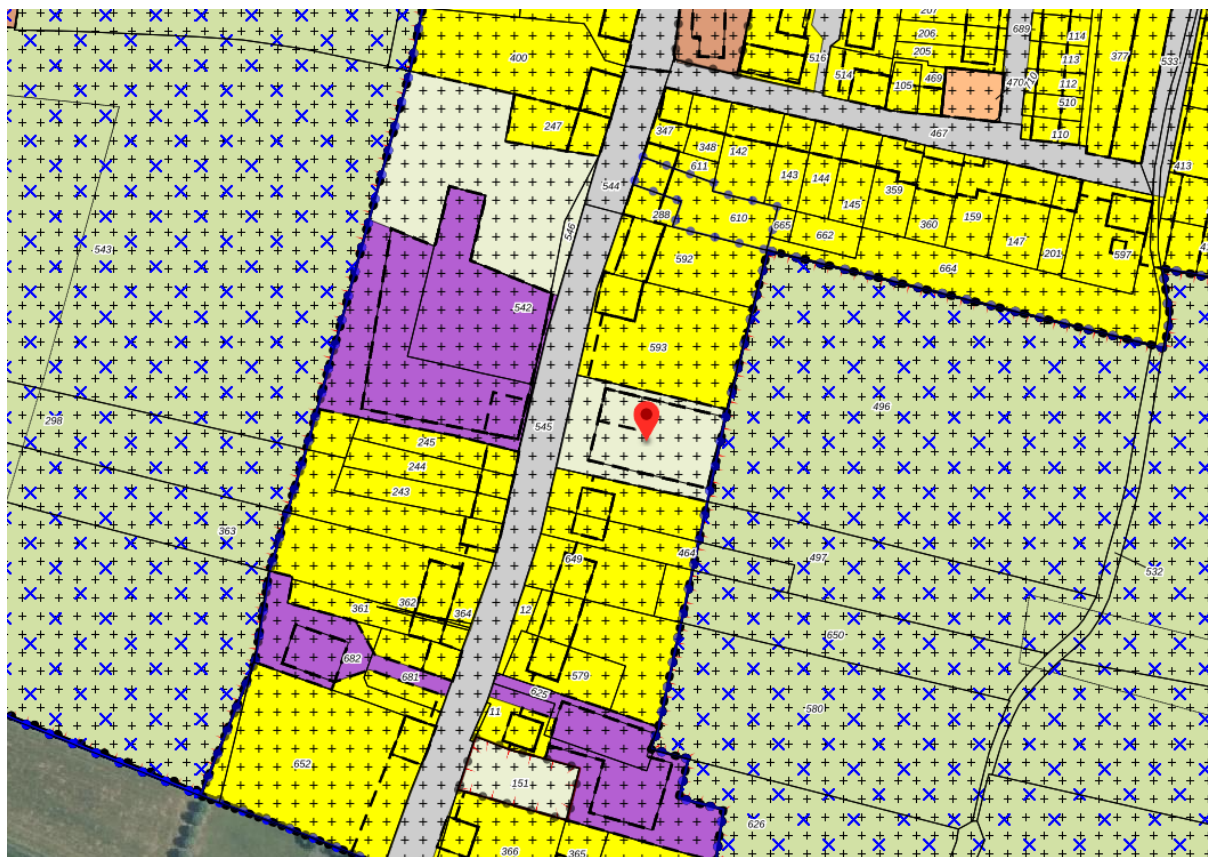
- a. Woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het met 'bedrijfswoning' aangeduide gedeelte van het bouwvlak;
- b. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen gelijk moet blijven;
- c. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen gelijk moet blijven;
- d. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Middels onderhavige toelichting wordt invulling gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor de toelichting en de geldende bestemmingsplannen in de planlocatie. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 tot en met 8 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. In hoofdstuk 9 komt uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.



Figuur 2: Bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Eede', planlocatie indicatief weergegeven met rode marker (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich enkele woningen en bedrijven aan de Scheidingstraat, waarbij de achterliggende percelen een agrarische bestemming kennen (zie tevens figuur 2). Even naar het noorden bevindt zich de kern van Eede met onder meer tal van woonbestemmingen.

Op het perceel is momenteel een bedrijfswoning aanwezig. Voorts is het perceel gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk voorzien van groen. (Zie tevens figuur 8).

Momenteel is het niet mogelijk om ter plaatse van de Scheidingstraat te wonen zonder werkzaam te zijn bij het agrarische bedrijf welke opereert op het achterliggende agrarische perceel.

2.2 Beoogde situatie

In de gewenste situatie treedt er geen verandering op ten opzichte van de bestaande bebouwing, daar er enkel een functiewijziging zal optreden waardoor het perceel van de bedrijfswoning aan de Scheidingstraat 11 wordt omgezet naar een woonbestemming.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend plan is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;

- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd.

Doelstelling blijft een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.

Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling

De ontwikkeling waar dit plan in voorziet heeft betrekking op het planologisch wijziging van de geldende bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', opdat het mogelijk wordt om in de bestaande bedrijfswoning te blijven wonen zonder banden te hebben met agrarische activiteiten. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat met de beoogde ontwikkeling geen nieuwe woningen worden gerealiseerd en gebruik wordt gemaakt van huidige bebouwing. Beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
3. Een duurzame en innovatieve economie
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland

Een duurzame en innovatieve economie

In 2050 heeft Zeeland een circulaire economie. De meeste sectoren maken gebruik van reststoffen die door anderen onbenut zijn gelaten, dan wel zijn uitgestoten als afval of producten die aan het

eind van de levensduur zijn en worden hergebruikt. Hierdoor staan de sectoren niet langer op zichzelf maar houden ze contact met andere branches. Nieuwe productieprocessen maken dit rendabel. Grondstoffen hebben in de biobased economie zoveel mogelijk een groene herkomst. Ze worden als dat kan, in Zeeland geteeld en worden geleverd aan regionale afnemers. Het Zeeuwse onderwijs sluit aan op de arbeidsmarkt. Het bedrijfsleven biedt werk op maat. De infrastructuur is modern en betrouwbaar en biedt ruimte aan CO2-neutraal vervoer via verschillende modaliteiten. Hierbij is een belangrijke plaats ingeruimd voor buisleidingen van en naar industrieën en bedrijven; tussen de verschillende haventerreinen, ook over en weer van de provincie- en landsgrens. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt zoveel mogelijk plaats op ruime afstand van woongebieden. De haven- en industriegebieden bieden plaats aan clusters van bedrijven. Ook elders heeft een concentratie van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Dit geeft bedrijven de ruimte om te ondernemen en hinder wordt zoveel mogelijk beperkt.

Er is een eerlijk speelveld voor bonafide ondernemers en burgers. In Zeeland wordt werk gemaakt van innovatie. Er zijn financieringsvouchers beschikbaar en ondernemers nemen deel aan kennistracten, waarbij samen met onderwijsinstellingen en studenten wordt gewerkt aan concrete oplossingen voor uitdagingen. Zeeuwse experimenten en proeftuinen in alle sectoren dragen substantieel bij aan de Nederlandse economie. Zeeuwse bedrijven spelen actief in op actuele ontwikkelingen. Bedrijfsvormen die grotendeels afhankelijk zijn van natuurlijke omstandigheden opereren duurzaam en houden in hun bedrijfsvoering rekening met de natuurwaarden.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Bij deze ontwikkeling wordt geen bebouwing gewijzigd. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 28 maart 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen artikelen van de Omgevingsverordening van toepassing.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaalBedrijfbeleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Bedrijfbeleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

Beoordeling

De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het initiatief is aangemerkt als een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen bestaand bebouwd gebied nu een bestaand pand een nieuwe geschikte functie krijgt toegekend.

3.4.2 Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

De gemeente Sluis heeft samen met Hulst en Terneuzen een Zeeuws-Vlaams woonbeleid opgesteld. Dat beleid is vastgelegd in de regionale woonvisie. Deze regionale woonvisie is vastgesteld op 22 juli 2022.

Vanuit de gesignaleerde opgaven voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn in nauw overleg tussen de gemeenten onderling en met stakeholders een vijftal ambities geformuleerd. Door deze aandacht en inspanningen gericht in te zetten op deze ambities, werken de gemeentes toe naar de gedeelde visie. De ambities, die ook de basis voor de regionale Woonvisie vormen, zijn:

1. Kansen grijpen op de woningmarkt
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plan capaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Beoordeling

De gemeente geeft in haar gedeelde woonvisie aan toe te werken naar een kwalitatief goede bestaande woningvoorraad. Hierin wordt benoemd dat er wordt ingezet op het hergebruiken van leegkomende panden en het sterker inzetten op het instandhouden van de leefbaarheid. Middels onderhavige ontwikkeling wordt hierop ingespeeld; door de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning wordt ingespeeld op de actuele behoefte die er leeft om in deze woning te kunnen blijven wonen nadat er niet meer voor het achterliggende agrarische bedrijf wordt gewerkt. Hiermee wordt voorkomen dat leegstand van het pand dreigt en wordt indirect de lokale leefbaarheid op peil gehouden. Onderhavige ontwikkeling sluit hiermee aan op het gestelde uit het beleid.

3.4.3 Bestemmingsplan Kom Eede

Wijzigingsbevoegdheid

Beëindiging bedrijven en omzetting naar burgerwoningen

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van gronden met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen- en / of de bestemming Agrarisch zonder de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van het volgende:

- a. Woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het met 'bedrijfswoning' aangeduide gedeelte van het bouwvlak;
- b. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen gelijk moet blijven;
- c. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen gelijk moet blijven;
- d. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Beoordeling

- a. De bestaande woning wordt enkel planologisch omgezet naar een burgerwoning. Hiermee valt de woning automatisch binnen de begrenzing van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

- b. De bestaande woning wordt enkel planologisch omgezet naar een burgerwoning. Verder vindt geen nieuwbouw plaats. Het aantal woningen blijft dus gelijk aan de bestaande situatie.
- c. De bestaande woning wordt enkel planologisch omgezet naar een burgerwoning. Verder vindt geen nieuwbouw plaats. De maximaal toelaatbare bouw- en goothoogte blijft dus gelijk aan de bestaande situatie.
- d. De huidige bedrijfswoning wordt reeds beschouwd als een milieugevoelige functie. Derhalve vormt de omzetting naar een burgerwoning geen verandering.

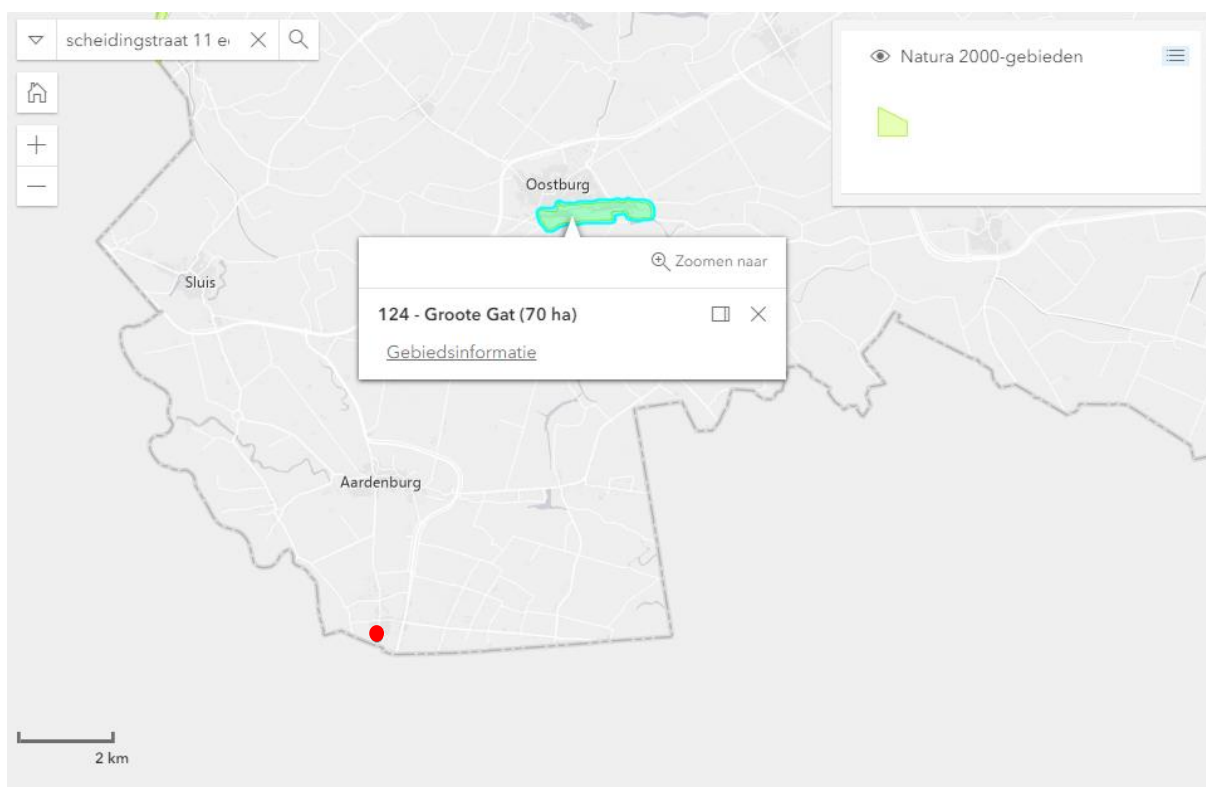
4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.1.1 Gebiedsbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Groote Gat' bevindt zich op circa 9 kilometer ten noordoosten van de planlocatie.



Figuur 3: Planlocatie (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Natura2000.nl/gebieden/zeeland).

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het planologisch wijzigen van de bestaande bebouwing van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daar er niet gebouwd of gesloopt wordt, en het gebruik van de woning gelijk staat aan het huidige gebruik vallen hier geen nieuwe emissies te verwachten. Het aspect stikstof verzet zich derhalve niet tegen onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Soortbescherming

In de huidige situatie is de planlocatie reeds in gebruik als woning. Daar er geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden, zijn negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde dier- en plantensoorten binnen de planlocatie uitgesloten.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat splannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het dorp Eede. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar wordt met name gekenmerkt door burgerwoningen. Het perceel is bestemd als Agrarisch. Het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen past in het bestaande straatbeeld. Er wordt geen verdichting toegepast en de bestaande bebouwing krijgt een nieuwe invulling.

Het plangebied is tijdens een inventarisatieronde van cultuurhistorisch erfgoed voor de provincie Zeeland als volgt omschreven:

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland komt naar voren dat noch op de planlocatie, noch in de directe omgeving monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in het plangebied of voor omliggende cultuurhistorische waardevolle gebouwen.



Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland 2023

4.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie (vastgesteld op 31 januari 2019). Het plangebied is aangeduid als Waarde – Archeologie 2.

De Waarde – Archeologie 2 stelt dat bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter en een oppervlak van minder 500 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. In het onderhavige geval betreft het een bestemmingswijziging waarbij geen sloop- en graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Voor de gewenste ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie', plangebied indicatief rood gemarkeerd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Om die reden is onderhavige ontwikkeling niet in strijd met archeologisch beleid.

4.4 Mobiliteit en parkeren

4.4.1 Verkeer

Toegang vanaf de planlocatie tot de Scheidingstraat wordt verkregen via de reeds bestaande ontsluiting aan de westzijde van het gebouw. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Daar er enkel sprake is van een planologische wijziging, blijft het aantal verkeersbewegingen onveranderd. In de huidige situatie heeft de Scheidingstraat reeds voldoende capaciteit om de verkeersstromen te verwerken.

4.4.2 Parkeren

Op basis van de Parapluperziening parkeren gemeente Sluis (vastgesteld op 23 september 2021) leidt het plan niet tot een verandering van het aantal verkeersbewegingen. De huidige locatie is bestemd met de bestemming Agrarisch, waarbij enkel een agrarische bedrijfswoning aanwezig is. In de beoogde situatie betreft dit een woonlocatie.

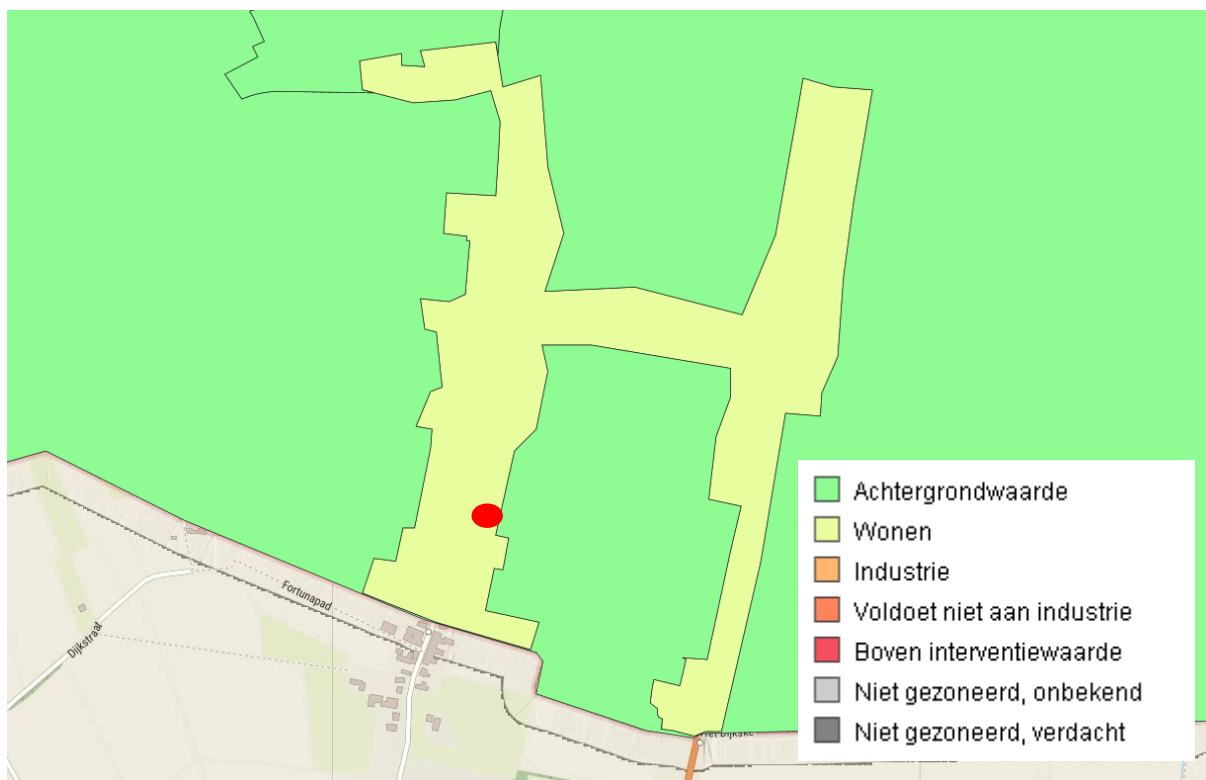
Reeds in de huidige situatie is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het huidige perceel.

4.5 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 plangebied. 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.

Beoordeling

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de provincie Zeeland geldt ter plaatse een bodemkwaliteit conform de klasse 'Wonen'. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.



Figuur 6: Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis (Bron: provincie Zeeland). Planlocatie indicatief weergegeven met rode stip.

Wat betreft voorliggende bestemmingswijziging van de Scheidingstraat 11 van Agrarisch naar Wonen is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Op de locatie is in juli 2023 een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd. Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

Deellocatie 1: Woningen, opstallen en tuin

Bovengrond

In de bovengrond met sporen baksteen (M101; traject tot 0,5 m-mv) zijn lichte verontreinigingen aangetoond met enkele zware metalen (zink, kwik en lood) en PAK. De grond onder de (half)verharding (M102; zand; traject 0,3- 1,0 m-mv) is licht verontreinigd met lood. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de achtergrondwaarde.

Ondergrond

De ondergrond (M103; zand; traject 1,0-2,5 m-mv) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetoond van de geanalyseerde parameters.

¹ ABO-Milieuconsult B.V., Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Scheidingstraat 11 te Eede, 25 juli 2023

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 01 (filterstelling 2,0-3,0 m-mv) zijn de concentraties van alle geanalyseerde parameters lager dan de streefwaarden. In het grondwater uit peilbuis 02 (filterstelling 2,0-3,0 m-mv) is een lichte verontreiniging aangetoond met barium. De concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de streefwaarden.

Deellocatie 2: Weiland

Bovengrond

De bovengrond is plaatselijk (zuidzijde; M201; zand) licht verontreinigd met enkele zware metalen (koper, zink en kwik) en PAK. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de achtergrondwaarde. In de bovengrond (noordzijde; M202; zand) zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters lager dan de achtergrondwaarden.

Ondergrond

In de ondergrond (M203; zand; traject 1,0-2,5 m-mv en M204; veen; traject 1,5-2,5 m-mv) zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters lager dan de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 02 (filterstelling 2,0-3,0 m-mv) is een lichte verontreiniging aangetoond met barium en nikkel. De concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn alle lager dan de streefwaarden.

Gedempte watergangen

Grond

Zintuigelijk zijn in de grond ter plaatse van de gedempte watergangen geen bodemvreemde of asbestverdachte bijmengingen aangetoond. In de grondmengmonsters M301 (zand; traject 1,0-2,0 m-mv) en M302 (veen; traject 1,5-2,0 m-mv) zijn de gehalten van alle onderzochte parameters lager dan de achtergrondwaarden.

De hypothese "De onderzoekslocatie is onverdacht" dient, op basis van de plaatselijk licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en/of PAK in de grond tot 1,0 m-mv en de plaatselijk licht verhoogde concentraties in het grondwater aan barium en/of nikkel, verworpen te worden.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De woning betreft een geluidgevoelig object.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Beoordeling

Het te realiseren gebouw betreft geen nieuw geluidsgevoelig object, daar de woning reeds jaren in gebruik is. Derhalve vormt het aspect wegverkeer geen relevant aspect.

4.7 Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Beoordeling

De planologische wijziging betreft het planologisch wijzigen van de agrarische bestemming waarop een agrarische bedrijfswoning aanwezig is naar een woonbestemming. Deze woning betreft geen nieuw geluidsgevoelig object, daar de bedrijfswoning dat in de huidige situatie eveneens niet is. Het enige verschil is dat er voor de bedrijfswoning geen rekening hoeft te worden gehouden met de geluidsemissie afkomstig van de inrichting waar deze bedrijfswoning bij hoort. Het onderhavige bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf waarvoor, conform de richtafstandentabel van de VNG, een afstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. Onderhavige woning bevindt zich op op meer dan 30 meter van de dichtstbijzijnde bebouwing behorende bij het bedrijf. Hiermee is de woning gelegen buiten de geluidscontour. Het aspect Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van de planlocatie geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige project is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is. Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de gangbare luchtkwaliteitseisen, daar uit de viewer van het centraal instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten (N61 nabij IJzendijke) de drempelwaarden geen eens worden overschreden.

Andersom zal de ontwikkeling geen extra emissies naar de buitenlucht veroorzaken. De bestaande woning zal eveneens geen nieuwe zelfstandige verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor ook geen sprake zal zijn van het optreden van nieuwe indirecte emissies.

4.9 Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is.

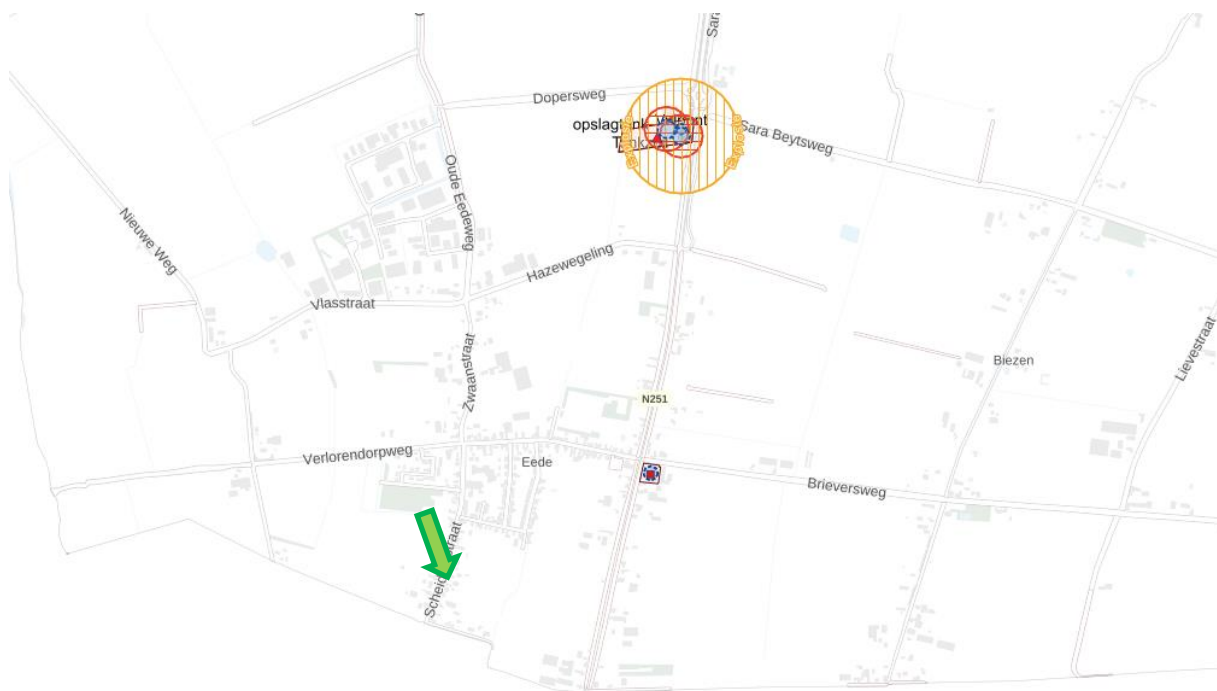
Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Beoordeling

Uit raadpleging van de atlas leefomgeving blijkt dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden. Onderhavig project voorziet ook niet in de realisatie van een nieuwe milieugevoelige functie. Op circa 500 meter ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich een opslaglocatie van verpakte stoffen, welke de dichtstbijzijnde risicobron vormt. Gezien de afstand kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

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.



Figuur 7: Uitsnede van de Atlas leefomgeving, planlocatie indicatief voorzien van groene pijl (Bron: Atlas leefomgeving).

Geconcludeerd kan worden dat de planlocatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit ligt. Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting².

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 1: Milieucategorieën bedrijven en normafstanden

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied (alleen voor de aspecten geur en geluid)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Beoordeling

De huidige bedrijfswoning wordt reeds beschouwd als een milieugevoelige functie. Derhalve vormt de omzetting naar een burgerwoning geen verandering. In de directe omgeving bevinden zich enkele bedrijven, waarvan de dichtstbijzijnde aanwezig is aan de overzijde van de straat op Scheidingstraat 6. Het bestemmingsplan laat ter plaatse bedrijven toe van ten hoogste milieucategorie 2. De maximale contour voor dit bedrijf betreft 10 meter, aangezien deze aanwezig is in een gemengd gebied. Onderhavig plangebied is gelegen om meer dan 10 meter. Al met al vormt de aanwezige bedrijvigheid derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Waterparagraaf

5.1 Waterschapsprogramma Scheldestromen

Het waterschapsprogramma 2022-2027 van het Waterschap Scheldestromen geeft de bestuurlijke kaders en ambities aan die de komende vier jaar leidend zijn voor de uitvoering van de taken van het waterschap. In de strategienota wordt het waterschapsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt in

² Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering, 16 april 2009, pagina 30 tekstvak bovenaan.

een strategie om de ambities te bereiken. Het waterschap heeft per thema haar ambities geformuleerd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de klimaatbestendigheid van het bestaande perceel. In de bestaande ontwikkeling is deze reeds gedeeltelijk verhard en voorzien van groen en bebouwing. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zullen geen veranderingen optreden met betrekking tot de bebouwing of de ondergrond. De ontwikkeling betreft enkel een planologische wijziging.



Figuur 8: Impressie bestaande perceel met bebouwing.

5.2 Watertoets

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets ingevuld te worden om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gestelde eisen aan het thema water.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</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.	

	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>294 m²</td><td>294 m²</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverhar ding</td><td>815 m²</td><td>815 m²</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverhar ding</td><td>720 m²</td><td>720 m²</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervl ak</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>4</td></tr></table> Als gevolg van de bestemmingswijziging zal de woning niet langer verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. Ten aanzien van bebouwing, verharde ondergrond en beplanting vinden geen wijzigingen plaats.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	294 m²	294 m²	1	dichte bodemverhar ding	815 m²	815 m²	2	doorlatende bodemverhar ding	720 m²	720 m²	3	wateroppervl ak	0 m²	0 m²	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	294 m²	294 m²	1																		
dichte bodemverhar ding	815 m²	815 m²	2																		
doorlatende bodemverhar ding	720 m²	720 m²	3																		
wateroppervl ak	0 m²	0 m²	4																		
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
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>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</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> * 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.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * 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>Situatie blijft ongewijzigd.</i>

5.3 Legger Oppervlaktewaterlichamen

Uit de legger van het waterschap komt naar voren dat nabij het plangebied geen waterlichamen aanwezig zijn.



Figuur 9: Uitsnede legger waterschap Scheldestromen met de planlocatie indicatief weergegeven met rode omlijnning.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterlichamen. Er treedt geen verandering op ten aanzien van de huidige bebouwing en ondergrond.

6. Juridisch

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de planologische functiewijziging van een agrarisch naar wonen in de kom van Eede van de gemeente Sluis. De vraag naar deze woning in dit gebied is aanwezig en de beoogde ontwikkeling sluit hier op aan. Daarnaast wordt leegstand van het bestaande pand middels deze ontwikkeling voorkomen. De beoogde ontwikkeling is daarmee voldoende maatschappelijk uitvoerbaar. Tot slot wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van Artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gesteld van het beoogde project.

In het kader van de te volgen procedure zal het besluit bekend worden gemaakt en staan de diverse mogelijkheden voor rechtsbescherming ter beschikking.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er – kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu de gemeentelijke kosten op basis van de legesverordening zullen worden vergoed.

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Er zijn geen gemeentelijke kosten aan verbonden. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Overige gemeentelijke kosten kunnen in rekening worden gebracht via een anterieure overeenkomst en op grond van de Legesverordening.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

Hiermee is voldoende verzekerd dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

7. Bijlagen

7.1 Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek