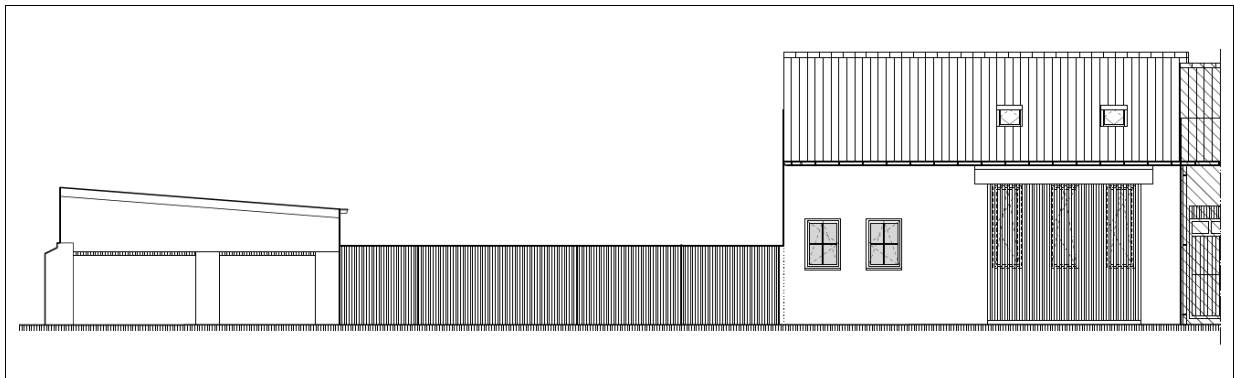


MOTIVERING TAM-OMGEVINGSPLAN SINT JACOBSTRAAT 1 SLUIS



Titel:	Motivering TAM-omgevingsplan Sint Jacobstraat 1 Sluis
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
Project:	23-346
Datum:	6 december 2024
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaar perceel
Informatie mede afkomstig van:	Huigh Bouwadvies

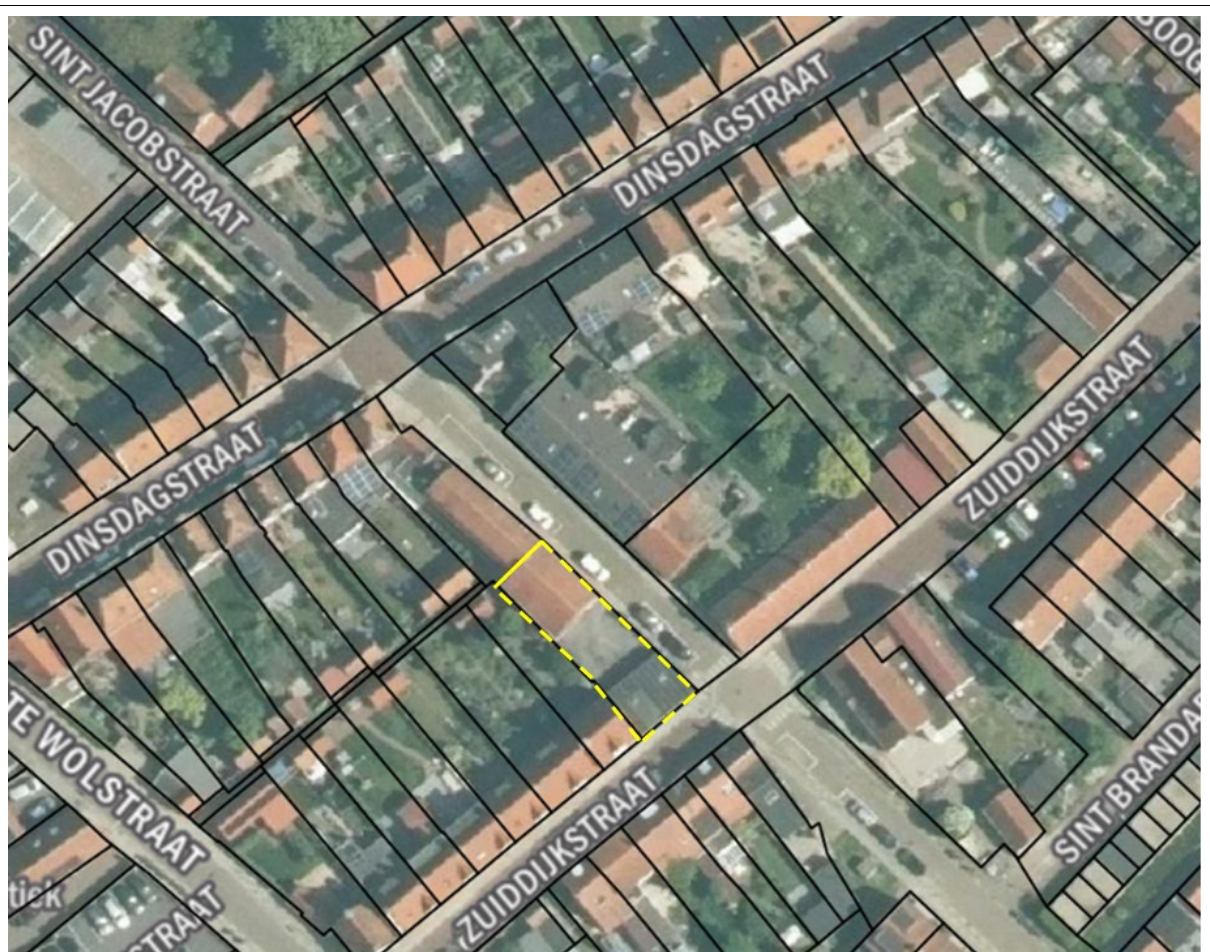
Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Huidige en beoogde situatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beoogde situatie	7
3	Toetsing aan omgevingsplan.....	8
3.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	8
3.2	Strijdigheden met het omgevingsplan	9
3.3	M.e.r.-beoordeling.....	9
4	Toetsing aan beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid.....	11
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	13
5.1	Cultureel erfgoed	13
5.2	Weging van het waterbelang	15
5.3	Verkeer en parkeren	15
5.4	Ecologie.....	16
5.5	Gezondheid en milieu.....	17
5.6	Waarborgen omgevingsveiligheid.....	19
6	Juridisch kader	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Toelichting op de regels	20
7	Haalbaarheid	21
7.1	Financiële haalbaarheid	21
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid.....	21
	Bijlagen.....	22
	Bijlage 1. Stikstofberekening	23
	Bijlage 2. Quick scan flora en fauna	25
	Bijlage 3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek St. Jacobstraat 1 Sluis	30
	Bijlage 4. Participatie	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de zomer van 2023 is een langwerpig perceel langs de Sint Jacobstraat in het stadje Sluis, gelegen tussen de Dinsdagstraat en de Zuiddijkstraat gesplitst. Het zuidelijke deel van het perceel, grenzend aan Sint Jacobstraat en Zuiddijkstraat (zie figuur 1) is verkocht en de kopers willen zich hier graag vestigen.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

Op dit gedeelte van het perceel staan twee gebouwen: een garage met een plat dak op de hoek van de Zuiddijkstraat en een hogere loods met kap aan de Sint Jacobstraat. De buitenmuur van de garage op de hoek bestaat voor een belangrijk deel uit een oude tuinmuur die karakteristiek is voor het stadje Sluis (zie figuur 2). Daarmee wordt echter het realiseren van een woning op de hoek, aangebouwd tegen de bestaande woning Zuiddijkstraat 23, een vrijwel onmogelijke architectonische opgave. In plaats daarvan wordt een loftwoning gerealiseerd in de bestaande loods aan de Sint Jacobstraat. Deze ontwikkeling is evenwel in strijd met het Omgevingsplan van de gemeente Sluis.

In dit document wordt aangetoond dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. De motivering dient als onderlegger voor een procedure voor een TAM-omgevingsplan.



Figuur 2. Karakteristieke tuinmuur op de hoek van de Zuidijkstraat

1.2 Plangebied

Het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het bestaat uit het nieuw gevormde perceel kadastraal bekend SLU00-I-2603 en heeft bij besluit van 7 februari 2024 het adres Sint Jacobstraat 1 gekregen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 245 m².

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan, in hoofdstuk 4 aan het beleid en in hoofdstuk 5 aan alle voorwaarden vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de regels van het TAM-omgevingsplan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aangetoond.

2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel is volledig ommuurd door bebouwing of een tuinmuur. De toegang is gelegen aan de Sint Jacobstraat. Aan de Sint Jacobstraat staat een gebouw van een hoge laag met een kap, dat een gemeenschappelijke scheidingsmuur deelt met de bebouwing van het noordelijk deel van het originele perceel. Deze loods met een omvang van circa 84 m² heeft in de huidige situatie een hoge schuifdeur aan de zijde van de Sint Jacobstraat en een roldeur aan het erf. Het beeld van de huidige situatie aan de Sint Jacobstraat is weergegeven in figuur 3.



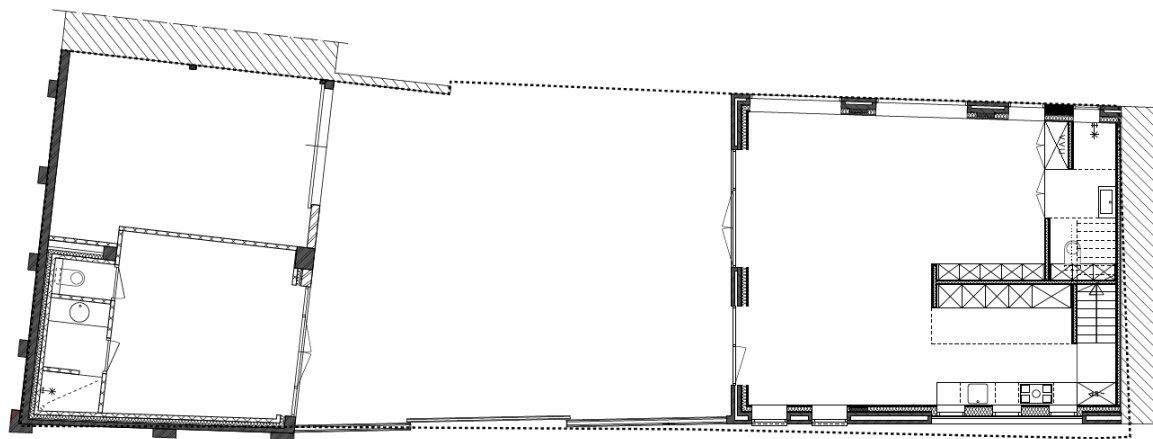
Figuur 3. Huidige situatie (Google Streetview)

Aan de andere zijde van het perceel, op de hoek van de Zuiddijkstraat, staat een garagevolume met een lessenaarsdak dat oploopt van het erf naar de Zuiddijkstraat. Het garagevolume is alleen bereikbaar vanaf het eigen erf, met entree vanaf de Sint Jacobstraat. Aan het erf is het garagevolume afgesloten met grote schuifdeuren. Aan de buitenzijde van het garagevolume is de oude tuinmuur die kenmerkend is voor het stadje Sluis intact gebleven. Het garagevolume heeft een oppervlakte van circa 67 m² en een maximale hoogte van circa 3,5 meter boven straatniveau. Het tussen de gebouwen liggende erf is volledig verhard en heeft een oppervlakte van circa 95 m².

2.2 Beoogde situatie

De maatvoering van de bebouwing en van het tussenliggende erf blijft intact. Het gebruik verandert en daarvoor wordt de bebouwing aangesloten op nutsvoorzieningen, geïsoleerd en verduurzaamd en van een nieuwe indeling voorzien.

In de loods aan de Sint Jacobstraat wordt een woning gecreëerd. Deze woning kent op de begane grond een woonkamer, keuken en badkamer en wordt voorzien van een vide die met een luie trap te bereiken is. Op de vide worden een slaapkamer en badkamer gerealiseerd. Het gebouw blijft gedekt met de kenmerkende keramische rode dakpannen en de zinken goot. Het metselwerk van de gevel wordt wit geschilderd, de kozijnen worden vernieuwd in een contrasterende zwarte kleur. De grote poort aan de Sint Jacobstraat wordt dichtgezet met een drietal raamopeningen, maar ter vervanging van de poort en als verwijzing naar het verleden wordt in plaats van de poort een halfopen gevelbekleding in te vergrijzen hardhout aangebracht. Dit te vergrijzen hardhout wordt doorgezet in de nieuw aan te brengen poort die toegang geeft tot het erf en in het lessenaarsdak op de garage. De roldeur aan het erf wordt vervangen door een raamkozijn met openslaande deuren en ernaast wordt een loopdeur aangebracht.



Figuur 4. Beoogde situatie

Het garagevolume op de hoek van de Zuiddijkstraat wordt voor de helft in gebruik genomen voor de stalling van een auto en in de andere helft wordt een privé-fitnessruimte met douchegelegenheid gerealiseerd. De schuifdeuren aan de zijde van het erf worden vervangen door een sectionaaldeur voor de autostalling en een raamkozijn voor de fitnessruimte. De muren aan de zijde van de Sint Jacobstraat en Zuiddijkstraat blijven intact.

3 Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het Omgevingsplan van de gemeente Sluis omvat voor het plangebied mogelijk relevante¹ regels uit de volgende voorafgaande documenten:

1. Beheersverordening Kom Sluis;
2. Parapluplan Archeologie;
3. Parapluherziening parkeren.



Figuur 5. Vigerende mogelijkheden

Beheersverordening Kom Sluis

Het plangebied heeft in de beheersverordening Kom Sluis de enkelbestemmingen Detailhandel en Wonen. De bestemming Detailhandel is in het plangebied volledig voorzien van een bouwvlak met een maximale goothoogte van 7 meter; dit bouwvlak heeft betrekking op de loods waar de woning in wordt gerealiseerd. De bestemming Wonen is aan de zijde van de Zuidijkstraat in een

¹ Het voorbereidingsbesluit bodem is niet relevant nu dat alleen betrekking heeft op kinderspeelplaatsen en grote moestuinen.

diepte van 12 meter voorzien van een bouwvlak met een maximale goothoogte van 4 meter. Dat is dieper dan het bestaande garagevolume. Een klein deel van het erf is voorzien van de bestemming Wonen zonder bouwvlak, ter plaatse zijn wel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het gedeelte van het perceel dat buiten het bouwvlak voor Wonen is gelegen mag ten hoogste 40% worden bebouwd met een maximum van 60 m². De bestaande bebouwing past in het vigerende bestemmingsplan.

Parapluplan Archeologie

Het plangebied heeft in het Parapluplan Archeologie de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1A. De bepalingen uit dit parapluplan hebben geen gevolgen voor het initiatief nu er geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd. De regels worden overgezet in dit Tam-omgevingsplan.

Parapluherziening Parkeren

In de beheersverordening Parapluherziening Parkeren is een regel toegevoegd aan de beheersverordening Kom Sluis om te borgen dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bepalingen hebben geen gevolgen voor het initiatief. De regels worden overgezet in dit TAM-omgevingsplan.

3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is op de volgende punten in strijd met het omgevingsplan:

- De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning op gronden waar de activiteit 'wonen' nu niet is toegestaan.
- De ontwikkeling maakt geen gebruik van de mogelijkheid een woning te bouwen daar waar de activiteit 'wonen' nu wel is toegestaan.

De gemeente Sluis wil in de beoogde ontwikkeling voorzien, maar tegelijkertijd uitsluiten dat er nog een planologische mogelijkheid is om een extra woning te bouwen. Door het perceel volledig voor de activiteit 'wonen' te voorzien wordt het bestaande garagevolume echter een bijgebouw buiten het bouwvlak. De oppervlakte van het garagevolume (circa 67 m²) is echter groter dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Om deze redenen is onderhavig TAM-omgevingsplan opgesteld. Daarin wordt de beoogde situatie vastgelegd. Het bestaande garagevolume kan met de bestaande matenregeling gehandhaafd blijven, maar kan niet verder uitgebreid worden.

3.3 M.e.r.-beoordeling

In het Omgevingsbesluit zijn in bijlage V de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het enige in aanmerking komende project is "een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Nu het in dit geval gaat om het realiseren van een woning op een andere plek dan volgens het vigerende Omgevingsplan is toegestaan, het planologisch toegestane aantal woningen derhalve niet toeneemt, het een klein gebied op lokaal niveau betreft, de gemeente het bevoegd gezag is en er geen bijzondere waarden in het geding zijn, kan er geen sprake zijn van aanzienlijke milieueffecten. Het opstellen van een milieueffectrapport heeft geen enkele meerwaarde.

4 Toetsing aan beleid

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken.

De focus ligt op een nieuwe aanpak, waarbij werken op basis van integraliteit in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken de kern vormt. Het streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op een planologisch andere situering van een woning en wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Rijksinstructieregels

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: Ladder) is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Wonen is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Uit jurisprudentie komt echter naar voren dat de toevoeging tot 11 woningen niet opgevat hoeft te worden als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval wordt 1 nieuwe woning gerealiseerd in een bestaande loods, waarbij de planologische mogelijkheid voor een woning op hetzelfde perceel vervalt. Per saldo is er geen sprake van een nieuwe woning of van nieuw ruimtegebruik. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030. De visie is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier ambities staan centraal, te weten Uitstekend wonen en leven in Zeeland, Balans in de grote wateren en het landelijk gebied, Een duurzame en innovatieve economie en Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

De afwegingsprincipes uit de NOVI zijn vertaald naar vier afwegingsfactoren voor Zeeland:

1. Doe meer met minder grond
2. Werk samen en deel kosten en baten
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Onderhavig initiatief ziet toe op een planologisch andere situering van een woning en wordt overgelaten aan de gemeente. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij provinciale belangen gemoeid zijn. De Zeeuwse Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2024 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Er wordt planologisch geen woning toegevoegd. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

4.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

Het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid zijn vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking.

Om de ontwikkelingslijnen voor dit visiedocument tot stand te brengen binnen de gemeente Sluis zijn integrale afwegingen gemaakt. Daarbij is de vorige visie Krachtig Verbonden geëvalueerd, zijn de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2019-2022 in beeld gebracht en zijn de te verwachten ontwikkelingen geïnventariseerd. De voor de beoogde ontwikkeling relevante onderdelen passeren onderstaand de revue.

Wonen en bouw: wat willen we bereiken?

- Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, is de bevolkingsdaling afgeremd en de bevolkingsontwikkeling zo mogelijk gestabiliseerd.
- In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Het gaat daarbij om woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis passend te kunnen huisvesten (inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen). In het passend maken van het aanbod houden we tevens rekening met duurzaamheid, toegankelijkheid en zorggeschiktheid.
- Deeltijdwonen vormt een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.

- In het belang van de leefbaarheid is de bestaande recreatieve verhuur in de kernen ingekaderd en gereguleerd. Daarbij kan per kern sprake zijn van differentiatie. In basis wordt uitbreiding niet toegestaan.

In de woningmarkt wordt een woning in een bestaand gebouw gerealiseerd en tegelijkertijd een planologische mogelijkheid voor een woning op hetzelfde perceel geëlimineerd. De woning krijgt zowel de mogelijkheid voor permanente bewoning als voor tweede woning, maar er is geen ruimte voor toeristische verhuur.

Duurzaamheid en energietransitie: wat willen we bereiken?

- Het belang van duurzaamheid staat meer centraal bij onze beleidsvoornemens. Duurzaamheid dient een plaats te krijgen binnen alle beleidsterreinen.
- We zetten in, waar mogelijk, op besparing van energie. We besparen enerzijds als gemeentelijke organisatie en anderzijds wijzen we burgers en bedrijven op het belang van energiebesparing. Energiebesparing is de eerste stap in de energietransitie. Alles wat bespaard wordt, moet immers niet opgewekt worden.
- Een groter bewustzijn onder burgers over wat de energietransitie inhoudt en wat hun rol, mogelijkheden en uitdagingen daarbij zijn. Burgers die aan de slag willen met de energietransitie willen we stimuleren en mogelijkheden bieden. Ook willen we dat zij goed op de hoogte zijn van alle (on)mogelijkheden.

Een bestaande loods wordt omgebouwd tot woning, de ultieme vorm van circulariteit. Door de vernieuwing wordt de bestaande loods zeer energiezuinig.

Woonbeleid

Op 22 juni 2023 is het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032) vastgesteld. Het woonbeleid draagt bij aan levendigheid van kernen, draagvlak voor voorzieningen en een gezond vestigingsklimaat, gecombineerd met een passende arbeidsmarkt. Het woonbeleid gaat uit van een groei van het aantal huishoudens (door migratie) en een transformatie van de bestaande deels gedateerde woningvoorraad.

Het woonbeleid onderkent 8 uitvoeringsacties:

1. Investeren in de bestaande woonvoorraad;
2. Nieuwe plannen worden afgewogen met behulp van een toetsingskader;
3. Toepassen voorkeursvolgorde bij toevoegen sociale huur en/of flexwoningen;
4. Aanwijzen groei-, balans-, en transitiegebieden;
5. Schrappen van ongewenste plancapaciteit;
6. Scheiden 2e woningen en toeristische verhuur en permanente woningmarkt;
7. Jaarlijks monitoren van ontwikkelingen in vraag volgens de programma's en de ontwikkeling van het (plan)aanbod;
8. Iedere drie jaar een tussentijdse evaluatie van de stand van zaken en richting van het beleidsplan.

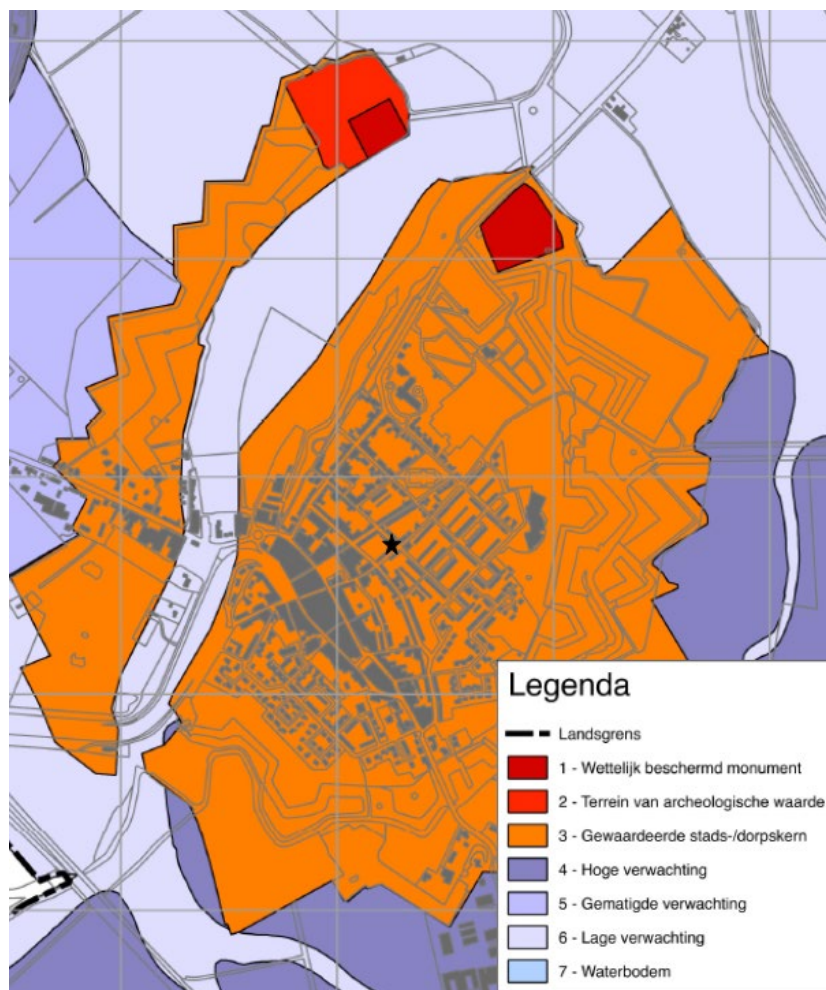
Onderhavig plan is geen nieuw plan dat afgewogen moet worden met behulp van het toetsingskader, omdat er geen sprake is van een planologische toevoeging van woningen. In dit geval wordt de woning die al toegestaan is op de hoek van de Sint Jacobstraat en de Zuiddijkstraat daadwerkelijk gerealiseerd in de bestaande bebouwing aan de Sint Jacobstraat, terwijl de mogelijkheid om op de hoek van de Sint Jacobstraat en de Zuiddijkstraat nog een woning te bouwen wordt ontnomen. Met het initiatief wordt daarmee geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad door een planologisch mogelijke woning te realiseren in een bestaand gebouw. De eigenaren willen elk jaar gedurende een half jaar gebruik maken van de woning. Toeristische verhuur is zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Een plek midden in het stadje Sluis waar al enige tijd weinig leven was, krijgt hiermee een passende nieuwe invulling.

5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven moet op grond van artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) rekening gehouden worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.



Figuur 6. Uitsnede archeologische beleidskaart (Gemeente Sluis, 2017) (ster geeft plangebied aan)

De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 6). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld. Het plangebied ligt in de gewaardeerde stadskern van Sluis. Ter plaatse geldt volgens het beleid categorie 1A. Als een (bouw)activiteit leidt tot een te verstoren oppervlak groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld dient de aanvrager van de vergunning een archeologisch rapport te overleggen, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden

aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veiliggesteld. In het Besluit kwaliteit leefomgeving heeft het Rijk voor locaties waar de waarde nog niet definitief is vastgesteld een ondergrens van 100 m² aangebracht. Deze ondergrens is in het TAM-omgevingsplan opgenomen.

Voor het initiatief heeft de aanduiding geen betekenis, omdat er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en de grond niet dieper geroerd wordt dan 40 centimeter onder maaiveld.

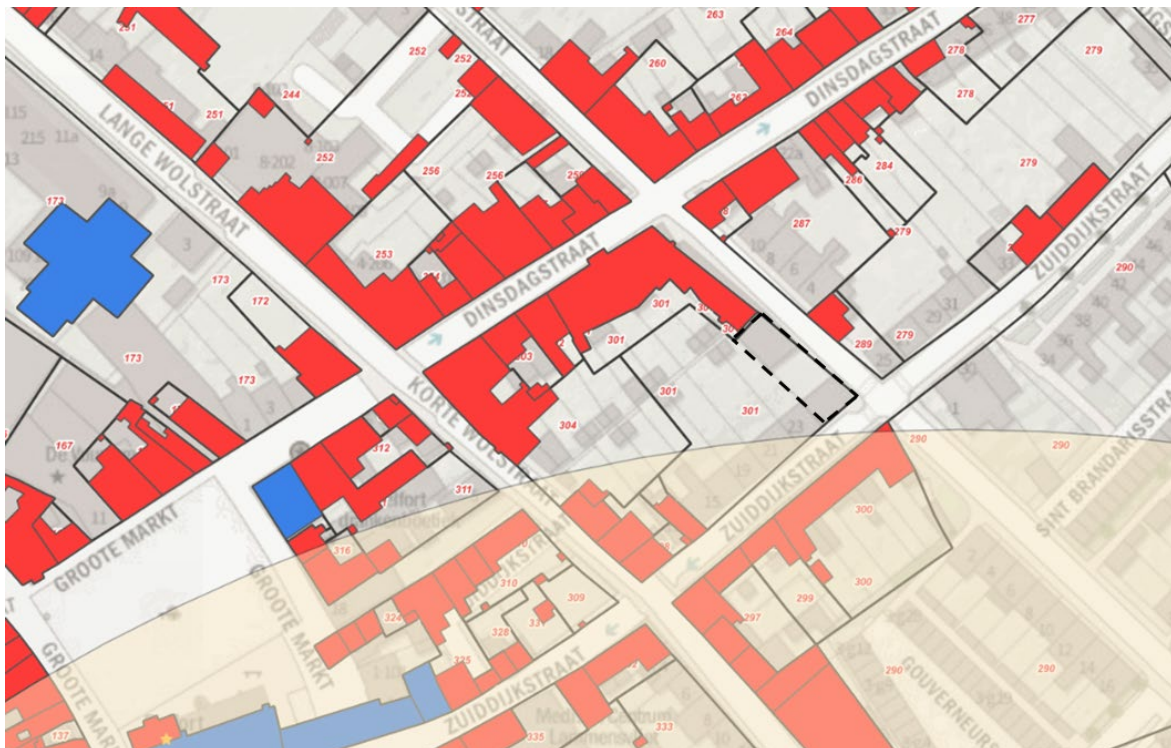
Aardkunde

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. De provincie Zeeland heeft de aardkundig waardevolle gebieden op kaart gezet. Het plangebied ligt niet in een aardkundig waardevol gebied. Aardkunde vormt dan ook geen belemmering.

Cultuurhistorie

Cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt, verdient een toereikend beschermingsregime. Instructieregels in artikel 5.130 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.



Figuur 7. Uitsnede kaart Cultuurhistorie Zeeland (Provincie Zeeland) (gebied met zwarte lijn aangegeven)

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk vestingwerk Sluis. Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie (figuur 7) blijkt dat in 1832 nog geen bebouwing op het perceel was. Het plangebied maakte deel uit van een groter perceel langs de Zuideijkstraat. Verder blijkt dat de molenbiotoop niet over het plangebied reikt. In het plangebied zijn geen monumenten; de tuinmuur die binnen de vesting van het stadje Sluis veelvuldig voorkomt, is niet als zodanig geïdentificeerd. De tuinmuur blijft in het plan evenwel grotendeels behouden. Om de poort naar het erf te kunnen inpassen, wordt aan de kant van de Sint Jacobstraat een stuk verwijderd.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Weging van het waterbelang

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en het gebruik van water voor maatschappelijke functies.

Watersysteem

Het plangebied ligt in het stadje Sluis en is aangesloten op het stedelijk rioleringswerk, bestaande uit een gemengd riool in de aangrenzende straten. Volgens de waterkansenkaart van de provincie Zeeland is er sprake van een geringe tot matige infiltratie van zoet water. Het plangebied is volledig verhard en de situering van de bebouwing en erfverharding verandert niet.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

Waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Bij de verbouwing wordt het dak voorzien van niet uitlogende materialen. Het gebruik leidt niet tot een risico voor de waterkwaliteit. Het hemelwater dat op het perceel valt blijft schoon.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. Dat blijft zo in de beoogde situatie. Er is geen reden voor compensatie.

Water vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de beoogde situatie wordt het perceel gebruikt door een huishouden in een kleine woning. De verkeersgeneratie van een dergelijke woning is niet opgenomen in de kentallen van CROW (publicatie 381). Als afgeleide wordt gehanteerd het kental van een koophuis tussen/hoek in de rest van de bebouwde kom in een niet stedelijke gemeente. Dat betekent een verkeersgeneratie van maximaal 7,8 voertuigbewegingen per etmaal. De wegen in de omgeving zijn ruim voldoende bemeten om deze lichte toename van het aantal voertuigbewegingen af te kunnen wikkelen.

Parkeren

De kentallen voor parkeren zijn op dezelfde wijze als voor verkeersgeneratie afgeleid. De CROW-kentallen geven een bandbreedte van 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen per wooneenheid. Volgens het

beleid parkeernormen van de gemeente Sluis is de norm in dit geval 2,0. Volgens het beleid worden de parkeernormen ook bij vergroting, uitbreiding, splitsing of vervangende nieuwbouw gebruikt. Een parkeervraag van 2 of kleiner ($\leq 2,0$) wordt evenwel verwaarloosd. Op deze wijze wordt bereikt dat voor bouwplannen met een kleine parkeervraag geen onderbouwing ten aanzien van parkeren dient te worden opgeleverd. Dat is in dit geval van toepassing. Los daarvan zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.4 Ecologie

Bescherming van Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Het Natura2000-gebied Zwin en Kievittepolder ligt op een afstand van circa 4,2 kilometer ten noorden van het plangebied en het Natura2000-gebied Groote Gat ligt op een afstand van circa 6,8 kilometer ten oosten van het plangebied.

Het hergebruik van bestaande opstallen door één huishouden kan op die grote afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Bezien is of de nieuwe situatie zou kunnen leiden tot relevante stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daarbij is gebruik gemaakt van AERIUS versie 2024.0.1, waarbij ook op de dichtstbijzijnde punten in het nabijgelegen Belgische Natura 2000-gebied enkele rekenpunten worden gezet². Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect vanuit de aanlegfase of gebruiksfase is op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden, noch in Nederland noch in België. De berekening van gebruiksfase en realisatiefase is met een toelichting op de ingevoerde waarden opgenomen in bijlage 1. Daarmee is voldaan aan de specifieke zorgplicht op grond van artikel 11.6 Besluit activiteiten leefomgeving.

Natuur Netwerk

De dichtstbijzijnde delen van het Natuur Netwerk zijn de Wallen van Sluis. Het plangebied ligt midden in het stadje en de Wallen liggen op een afstand van minimaal 330 meter. Het Natuur Netwerk wordt door de ontwikkeling niet geraakt.

Houtopstanden

In of om het plangebied is geen sprake van beschermde houtopstanden zoals bedoeld in de Omgevingswet.

Flora en fauna

In bijlage 2 is de quick scan flora en fauna toegevoegd. Daaruit blijkt dat er geen nader onderzoek naar beschermde soorten nodig is. Om tegemoet te komen aan de algemene zorgplicht worden de dakvensters buiten het broedseizoen aangebracht. Op die manier wordt het mogelijke effect op beschermde diersoorten op voorhand nog verder verkleind. Er hoeft geen omgevings-vergunning voor de flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd. Verder wordt voldaan aan de specifieke zorgplicht op grond van artikel 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving.

² Nu het Vlaams beoordelingskader in strijd is geoordeeld met artikel 6 Habitatrichtlijn (zie RvVb 25 februari 2021, RvVb A-2021-0697), kan niet meer alleen volstaan worden met een (kwalitatieve) toetsing aan het Vlaams beoordelingskader

5.5 Gezondheid en milieu

Kwaliteit van de buitenlucht

Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. Het voornemen bevat geen vergunningplichtige milieubelastende activiteiten die tot emissies naar de lucht leiden. Omgevingswaarden voor lucht beschermen de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. Dit gebeurt in ieder geval in aandachtsgebieden en in gemeenten die deelnemen aan het Schone Lucht Akkoord. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied, noch voor NO₂ noch voor PM₁₀. De gemeente Sluis is geen deelnemer aan het Schone Lucht Akkoord.

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten en al voldoen aan de EU-richtlijn voor de waarden in 2030 (figuur 8).

Stof	Eenheid	Jaar	Waarde	Grenswaarde	EU-richtlijn 2030
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	2023	9,17	40	20
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	2023	13,46	40	20
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	2023	6,66	20/25	10

Figuur 8. Concentraties in het plangebied

De kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor het initiatief.

Bodemkwaliteit

Door dit TAM-omgevingsplan ontstaat op een plek waar eerst de functie detailhandel mogelijk was, een bodemgevoelig gebouw. Dit is een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Omdat het in dit geval gaat om een gebouw groter dan 50 m², is het noodzakelijk voorafgaand bodemonderzoek uit te voeren. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740, waarbij is uitgegaan van een verdachte locatie. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van asbest in bodem. Er is wel sprake van een koperverontreiniging in de diepere bodemlaag (beneden 70 cm onder maaiveld). De waarden overstijgen de interventiewaarden. Formeel dient er nader bodemonderzoek plaats te vinden. Omdat er voor de beoogde ontwikkeling niet gegraven te worden, zeker niet onder de 70 cm, en omdat er voor een koperverontreiniging volgens de veiligheidsbepaling van de CROW 400 geen veiligheidsklasse van toepassing is (geen risico voor de volksgezondheid), is het niet zinvol ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan of te behoeve van de omgevingsvergunning nader onderzoek te doen. De verontreiniging kan immers over een veel groter gebied, ook buiten de perceelsgrenzen, verspreid zijn, nu de enige twee prikken dieper dan 50 cm een overschrijding van de interventiewaarde voor koper kennen.

Bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

Activiteiten in de omgeving: wederzijdse beïnvloeding

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige activiteiten kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Het initiatief gaat uit van een woning in een bestaande loods: dit is een gevoelige activiteit. Deze past in de omgeving waar de woonfunctie de overhand heeft.

In de directe omgeving zijn geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig met een milieuruimte die over (een deel van) het plangebied reikt. Het centrum van Sluis met ruimte voor detailhandel en

horeca ligt op een afstand van minimaal 65 meter, terwijl rekening gehouden moet worden met maximaal 30 meter in een rustige woonwijk. Aangrenzend is er nog ruimte voor een detailhandelsfunctie, alhoewel er thans geen gebruik van gemaakt wordt en de verwachting gerechtvaardigd is dat er zich geen nieuwe detailhandel zal vestigen. De detailhandelsfunctie grenst in de huidige situatie al aan alle zijden aan woonfuncties. Het plangebied vormde oorspronkelijk een deel van het detailhandelsperceel en is verkocht met het oog op de realisatie van een woonfunctie. Regels en maatschappelijk geaccepteerde opvattingen rond het thema 'Activiteiten en milieuzonering' vormen dan ook geen belemmering voor het initiatief.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Hoge geluidniveaus kunnen effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. Het voornemen bevat geen vergunningplichtige milieubelastende activiteiten die tot een relevante geluidbelasting leiden.

Omdat de om te bouwen loods een woonfunctie krijgt, bestaat er geen twijfel over dat het gaat om een geluidgevoelig gebouw, zoals bepaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Toetsing aan de geluidnormen is nodig in een zogeheten geluidaandachtsgebied. Dit is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk overschreden wordt. Industrie en spoor vormen geen relevante bronnen. Alleen wegverkeer vormt een relevante bron. Er is nog geen geluidaandachtsgebied vastgesteld.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. Er moet altijd worden gestreefd naar een geluidbelasting die 'voldoet aan de standaardwaarde' (ondergrens). De standaardwaarden gelden als algemeen geaccepteerd geluidniveau. Voor gemeentewegen is de standaardwaarde 53 dB. De wegen direct grenzend aan het plangebied hebben een dermate lage intensiteit dat met zekerheid gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de regels in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Trillingen

Trillingen kunnen effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. Het voornemen bevat geen vergunningplichtige milieubelastende activiteiten die tot een relevante trillinghinder leiden.

Omdat de om te bouwen loods een woonfunctie krijgt, bestaat er geen twijfel over dat het gaat om een trillinggevoelig gebouw, zoals bepaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gebouw dient in zijn geheel beschermd te worden tegen trillinghinder.

Trillingen zijn aanvaardbaar als aan de standaardwaarden uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan. Afstand tussen bron van trilling en trillinggevoelig gebouw is de manier om hinder of verstoring te voorkomen. Bij wegen waar met groot materieel wordt gereden, treden op een afstand groter dan 100 meter vrijwel nooit voelbare trillingen op. Groot materieel rijdt niet (standaard) op de wegen in de directe omgeving van het plangebied, omdat het gaat om woonstraten en er geen bedrijven met zwaar materieel in de omgeving gevestigd zijn. Trilling vormt geen belemmering voor het initiatief.

Geur

Geur kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. Het voornemen bevat geen vergunningplichtige milieubelastende activiteiten die tot een relevante geurhinder leiden.

Omdat de om te bouwen loods een woonfunctie krijgt, bestaat er geen twijfel over dat het gaat om een geurgevoelig gebouw, zoals bepaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit gebouw komt te staan binnen de bebouwingscontour geur, waar een hoge bescherming tegen geur geldt. Rondom staan immers woningen. Geurveroorzakende activiteiten vanuit de landbouw, zuiveringstechnische werken en industriële activiteiten die geur veroorzaken liggen op grote afstand van het plangebied. Geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.6 Waarborgen omgevingsveiligheid

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties heeft ook betrekking op het situeren van kwetsbare gebouwen en locaties op voldoende afstand van activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Het voornemen bevat geen vergunningplichtige activiteiten die tot een relevant veiligheidsrisico leiden.

Omdat de om te bouwen loods een woonfunctie krijgt, gaat het sowieso om een kwetsbaar gebouw, zoals bepaald in het bijlage VI bij het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dat betekent dat nagegaan moet worden in hoeverre bestaande activiteiten in de omgeving kunnen leiden tot onaanvaardbare risico's.

Leidingnetwerken

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een leidingnetwerk.

Inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

6 Juridisch kader

6.1 Algemeen

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Het gebruik van de loods als woning is in strijd met in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, te weten de beheersverordening Kom Sluis, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

6.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit de nieuwste delen van het tijdelijk deel omgevingsplan Sluis (bestemmingsplan 'kom IJzendijke'), gecombineerd met de ter plaatse heersende beheersverordening Kom Sluis. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Het gaat om algemene bouw- en functieregels.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd (detailhandel), waarvoor de woonfunctie in de plaats komt. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Het bouwen wordt met private middelen bekostigd.

Over de kosten die samenhangen met de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de overeenkomst wordt het risico voor eventueel verschuldigde nadeelcompensatie bij de initiatiefnemer gelegd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie

Het is belangrijk om omwonenden en andere betrokkenen op tijd bij het plan te betrekken. Zo komen hun belangen en meningen tijdig in beeld. In dit geval is er sprake van het gebruik van een bestaande loods als woning en het gebruik van bestaande garages als garage en privé-fitness. Het plan is voorgelegd aan de direct betrokken bureaus. Het participatieverslag is opgenomen in bijlage 4.

Procedure

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.