

Wijzigingsplan

Haven 66 Aardenburg

Wijzigingsplan

Wijzigen Bedrijf naar Wonen

Opdrachtgever

De heer J. de Groote
Essendreef 6
8300 Knokke-Heist

Opsteller

Contactgegevens:
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis
T: 0117-760160
E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 5 april 2018

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wphaven66-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Duurzaamheidsladder.....	7
2.4	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	10
3.3	Archeologie.....	10
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	11
3.5	Technische infrastructuur.....	11
4.	Milieuaspecten	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	12
4.3	Luchtkwaliteit.....	12
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Milieuzonering	13
5.	Waterparagraaf	13
5.1	Watertoets	14
6.	Afwegingen	16
7.	Juridisch.....	18
7.1	Algemeen.....	18
7.2	Verbeelding	18
7.3	Regels	18
8.	Economische uitvoerbaarheid.....	18
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	18

Bijlage 1. Bodemonderzoek PM

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Haven 66, 4527 AC te Aardenburg was een voormalig transportbedrijf gevestigd. Het bedrijf is enkele jaren geleden beëindigd waardoor de locatie al geruime tijd als woonhuis wordt gebruikt. Inmiddels willen de huidige eigenaren de woning verkopen aan de heer De Groote (initiatiefnemer). Om de woning ook daadwerkelijk als woonhuis te bewonen is het omzetten van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen noodzakelijk.

Het bestemmingsplan Kom Aardenburg biedt de mogelijkheid om de bestemming van Bedrijf naar Wonen te wijzigen. De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Kom Aardenburg.

Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied Haven 66 is gelegen in de bebouwde kom van Aardenburg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aardenburg, sectie E, nummer 3928. Rondom de locatie zijn met name burgerwoningen gelegen (Haven 64, 70 en 41 en Peurssenstraat 55). Enkel aan de overzijde van de weg is nog de mogelijkheid bedrijfsactiviteiten uit te oefenen (Haven 43). De meest nabijgelegen woning (Haven 64) ligt op een afstand van circa 5 meter. Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Earth 2016)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2016)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bestemming van Bedrijf te wijzigen naar Wonen. Doel is om het woonhuis als burger te kunnen bewonen. Het feitelijk gebruik als woonhuis wordt hiermee voortgezet. Er zijn geen verdere bouwwerkzaamheden.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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 het verbeteren van de woonomgeving binnen de bebouwde kom van Aardenburg. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Structuurvisie.

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 uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een structuurvisie (Omgevingsplan) op te stellen. Op 11 maart 2016 is de 1^e herziening en op 14 maart 2017 de 2^e herziening van het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte vastgesteld.

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 Zeeland 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 Haven 66 te Aardenburg betreft een woonfunctie. Het Omgevingsplan geeft omtrent een goed woon- en leefklimaat het volgende 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 een woning na sanering bedrijvenbestemming binnen de bebouwde kom niet geraakt.

Conform provinciaal beleid worden bedrijfsmatige activiteiten verplaatst/verwijderd uit een cultuurhistorische kern en vindt omzetting naar wonen plaats. 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 goede scheiding van activiteiten is een voorwaarde voor een goed woon en leefklimaat en een impuls voor de omgevingskwaliteiten in het dorp Aardenburg.

2.3 Duurzaamheidsladder

Op grond van 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.

- 1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.*
- 2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.*
- 3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.*

Ad 1. De ontwikkeling voorziet in een behoefte. Initiatiefnemer is vooralsnog woonachtig in België en wil zich graag met zijn gezin vestigen in Aardenburg. De daadwerkelijke vraag is hier concreet mee beantwoord.

Ad 2. 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. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in Aardenburg.

Ad 3. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Ook wordt Aardenburg aangedaan door een openbaar vervoer verbinding (busdienst).

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

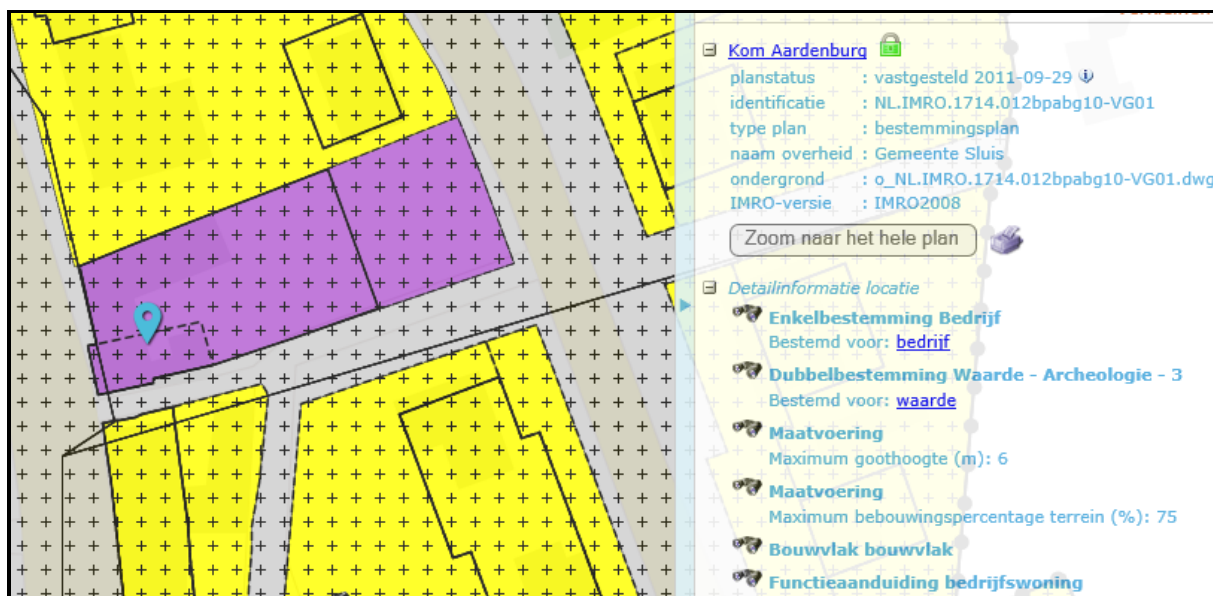
2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kom Aardenburg

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Aardenburg van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 29-09-2011). Het bestaande bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen bouwvlak en bedrijfswoning. Tevens is de

dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 opgenomen. Nadere aanduidingen voor de maatvoeringen zijn 6 meter goothoogte en maximaal 75% bebouwingspercentage.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Standaard geldt deze bestemming voor bedrijfsactiviteiten met categorie 1 en 2. De locatie is momenteel aangeduid als bedrijfsactiviteit SBI-code 602-4 (categorie 3.1). Een uitsnede van het bestemmingsplan is hieronder weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kom Aardenburg

Om de bestemming Bedrijf te wijzigen naar de bestemming Wonen is het noodzakelijk om op basis van het wijzigingsplan een bestemmingswijziging te realiseren. Deze bestemmingswijziging dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan Kom Aardenburg, artikel 4.5.

Voorwaarden artikel 4.5:

a. De aanduiding als bedoeld in 4.1 sub b of c te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

De voormalige bedrijfsactiviteit transport is reeds meer dan een half jaar geleden beëindigd. De huidige eigenaar heeft enkele jaren geleden zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd en wil nu zijn woning verkopen. Initiatiefnemer wil de bedrijfsactiviteiten niet voortzetten.

b. De bestemming Bedrijf te wijzigen in Wonen met dien verstande dat deze wijziging niet mag leiden tot:

- 1. een toename van het aantal woningen;*
- 2. een andere situering van eventueel aanwezige woning;*
- 3. een verhoging van de maximaal toelaatbare goothoogte;*

Het aantal woningen neem niet toe, de huidige woning blijft gehandhaafd en er worden geen bouwwerkzaamheden verricht (geen andere situering van de woning of verhoging van de goothoogte). Het betreft enkel een wijziging van de bestemming.

c. de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld sub b mag slechts worden toegepast voor zover het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Rondom het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen. Het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat van de omgeving. De locatie is momenteel aangeduid als bedrijfsactiviteit SBI-code 602-4 (categorie 3.1), waarbij een richtafstand van 100 meter wordt gehanteerd. Het wijzigen van de bestemming zal er toe leiden dat hindergevoelige aspecten zoals geur, geluid en stof niet meer kunnen plaatsvinden.

Aan de overzijde van de weg is op 20 meter een bedrijfsbestemming (Haven 43) gelegen. Hier is bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Standaard wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd. Echter in gemengd gebied mag deze afstand worden verkleind tot 10 meter waarmee voldaan wordt aan de gewenste richtafstand. De wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen zal geen belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten op de locatie Haven 43.

Wijziging van de bestemming doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de in nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Aan alle voorwaarden van artikel 4.5 Kom Aardenburg wordt voldaan.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

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.

Het plangebied is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Op het perceel zijn dan ook bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 rechtstreeks toegestaan. Het wijzigen van het feitelijk gebruik van deze bedrijfsdoeleinden naar tuin en wonen heeft een positieve ontwikkeling voor flora en fauna in de omgeving. Tevens wordt mogelijke overlast vanuit potentiële bedrijfsactiviteiten (geluid en geur) op het perceel zelf voorkomen.

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.

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. Op de planlocatie of in de omgeving zijn geen rijksmonumenten of cultuurhistorische gebouwen gelegen. Het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen heeft geen nadelige gevolgen voor enige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

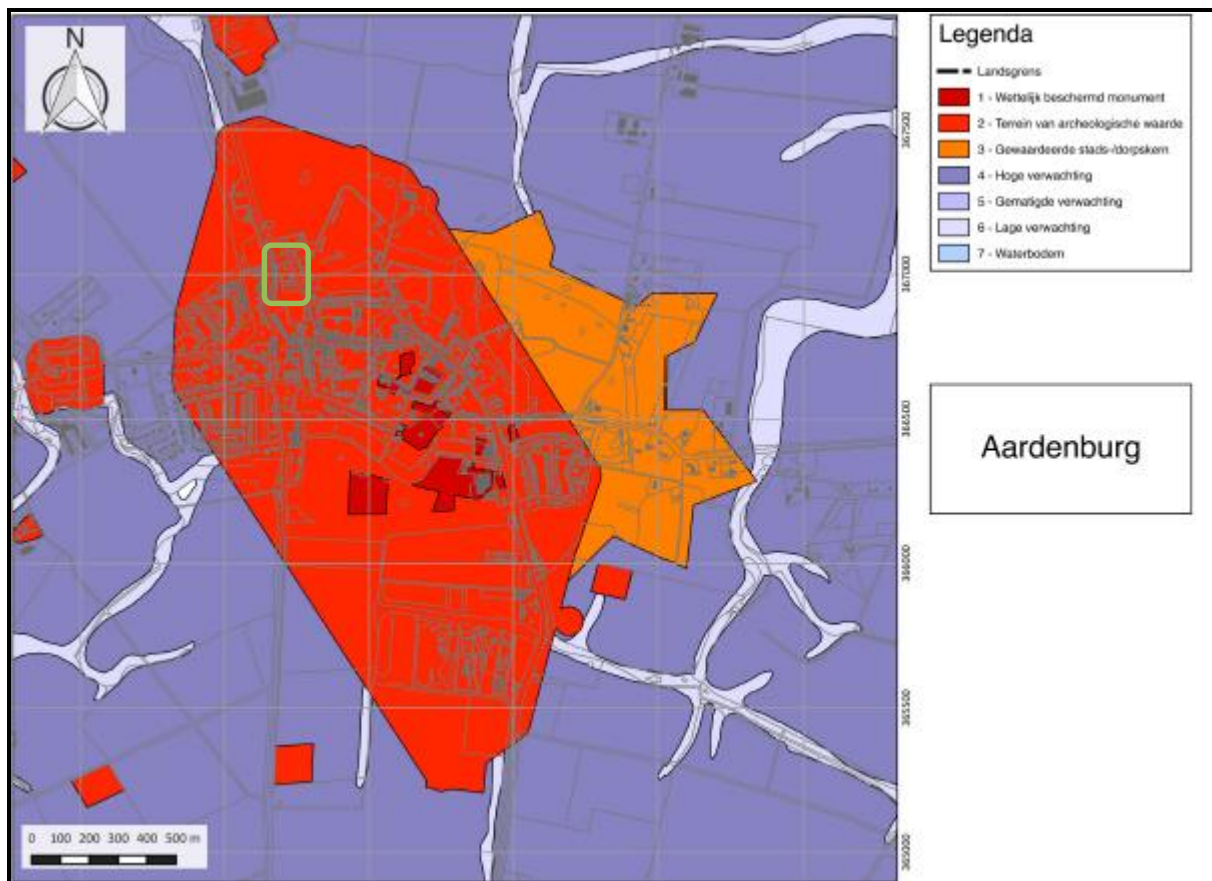
3.3 Archeologie

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 ex situ worden bewaard.

Het verdrag van Valetta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Ingevolge dit beleid is de locatie aangeduid als 'Terrein met archeologische waarde' (figuur 6). Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 50 m².

In onderhavig geval dient het wijzigingsplan voor het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Er vinden geen bouw- en/of graafwerkzaamheden plaats in het plangebied. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 6: Uitsnede kaart archeologiebeleid 1^e herziening

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Haven in zuidelijke richting naar de Kaai, het centrum van Aardenburg. In noordelijke richting leidt de Haven naar de rondweg rond Aardenburg richting Draaibrug en Sint Kruis. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt, grasberm en fietspad. De weg kent een normale verkeersintensiteit en de snelheid bedraagt 30 kilometer per uur.

Het huidige feitelijke gebruik als woonhuis blijft gehandhaafd. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats en parkeren op eigen terrein blijft mogelijk. Tevens wordt de activiteit Bedrijf (transport) geschrapt waarmee zwaar transport niet meer van toepassing is voor deze locatie. Dit leidt tot een verbetering van de verkeersveiligheid in de woonomgeving.

3.5 Technische infrastructuur

Het plangebied is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). 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 het omzetten van bedrijf naar wonen waardoor bodemonderzoek noodzakelijk is. **PM**

4.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen indien bedrijfsactiviteiten op de locatie niet meer mogelijk zijn. Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen zal een positieve bijdrage leveren aan de mate van luchtverontreiniging in de omgeving.

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.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van als bedrijfsactiviteit SBI-code 602-4 (categorie 3.1) wordt een richtafstand van 100 meter gehanteerd.

Rondom het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen. Het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat van de omgeving. Het wijzigen van de bestemming zal er toe leiden dat hindergevoelige aspecten zoals geur, geluid en stof niet of nauwelijks meer aan de orde zijn.

Aan de overzijde van de weg is op 20 meter een bedrijfsbestemming (Haven 43) gelegen. Hier is bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Standaard wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd. Echter in gemengd gebied mag deze afstand worden verkleind tot 10 meter waarmee voldaan wordt aan de gewenste richtafstand. De wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen zal geen belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten op de locatie Haven 43.

5.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Er is geen sprake van een bouwactiviteit. Verhard oppervlak neemt niet toe. Waterberging is niet aan de orde.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Vuilwater/hemelwater wordt afgevoerd conform de huidige afvoermogelijkheden. De woning is aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Nvt.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het bouwvlak is gelegen op sterk zettingsgevoelig gebied. Er worden geen bouwactiviteiten verricht.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Het gebied wordt gekenmerkt door het ontbreken van infiltratiemogelijkheden. Er worden echter geen bouwactiviteiten verricht.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>De kwaliteit van het oppervlaktewater zal door de bestemmingswijziging niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>De kwaliteit van het grondwater zal door de bestemmingswijziging niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>Nvt.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De locatie beschikt reeds over één op- en afrit.</i>

6. Afwegingen

Ten aanzien van de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen aan de Haven 66 te Aardenburg kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een bestemmingswijziging past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Bijgedragen wordt aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de bebouwde kom van Aardenburg;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de bestemmingswijziging op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende bedrijven vormt de bestemmingswijziging geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

7. Juridisch

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor woondoeleinden in de bebouwde kom van Aardenburg. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

7.2 Verbeelding

De bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar 'Wonen', tevens wordt de aanduiding bouwvlak opgenomen. De dubbelbestemming Archeologie 3 blijft op de verbeelding aanwezig.

7.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor woondoeleinden. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Kom Aardenburg.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.