

Ruimtelijke onderbouwing

Marktstraat 18, Aardenburg



Ruimtelijke onderbouwing

Marktstraat 18 te Aardenburg, gemeente Sluis

Opsteller
E. Barendregt
S.P. van Werven

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand
T: 0117-700550
E info@vlamingendeeuw.nl

Versie: 2305
IMRO: NL.IMRO.1714.Ogmarktstraat18-VG01
Status: vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Geldend planologisch regime.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Gebiedsbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie.....	7
3.	Planologisch beleidskader.....	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid.....	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
4.	Ruimtelijke aspecten.....	13
4.1	Natuur	13
4.2	Cultuurhistorie	14
4.3	Archeologie.....	14
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	15
4.5	Bodem	16
4.6	Geluid	16
4.7	Luchtkwaliteit.....	16
4.8	Externe veiligheid	16
4.9	Milieuzonering	17
5.	Waterparagraaf.....	19
5.1	Waterschapsprogramma Scheldestromen.....	19
5.2	Watertoets.....	19
6.	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Economische uitvoerbaarheid	22
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze onderbouwing heeft betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de functie op het adres Marktstraat 18 in Aardenburg. De wens is om op deze locatie te wonen en een restauratieatelier te houden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Op deze gronden is wonen en een bedrijfsmatige activiteit niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een procedure te worden doorlopen om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 sub c een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Marktstraat 18 te Aardenburg en is kadastraal bekend als 3518, sectie E, kadastrale gemeente Aardenburg.



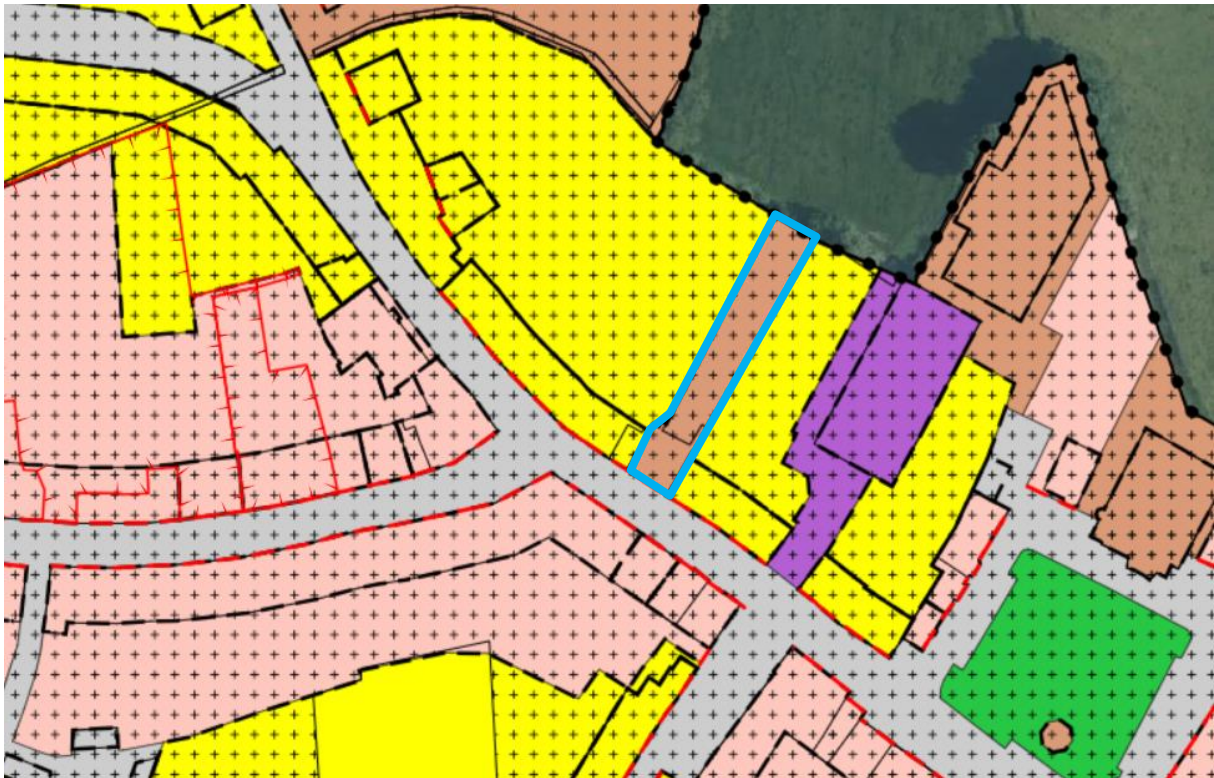
Figuur 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Google Maps, bewerkt)

1.3 Geldend planologisch regime

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 29-09-2011).

In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn wonen en bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken regels ruimtelijke ordening aangevraagd.

Hiernaast gelden tevens paraplubestemmingsplannen voor archeologie en parkeren. In paragraaf 4.3 en 4.4 worden deze aspecten onderbouwd.



Figuur 2: Bestemmingsplan 'Kom Aardenburg', projectgebied indicatief weergegeven met blauwe marker (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

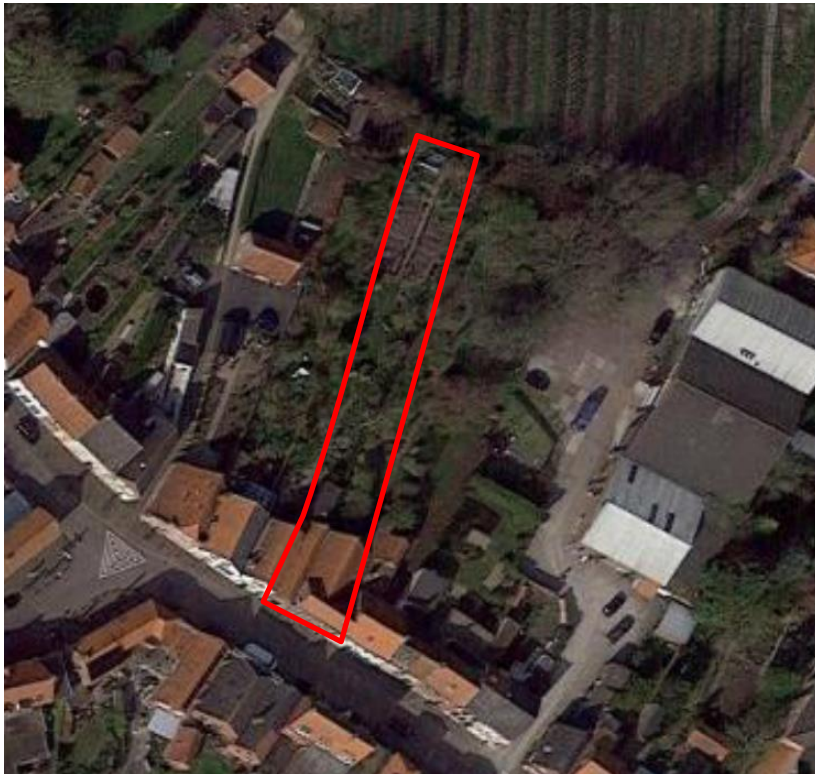
Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing en de geldende bestemmingsplannen in het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 en 5 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en de watertoets. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan bod.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied was reeds in gebruik als een museum en VVV. Het gebouw is gebouwd in 1752 en is een Rijksmonument.

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig met op enkele locaties bedrijfsmatige activiteiten op de begane grond.



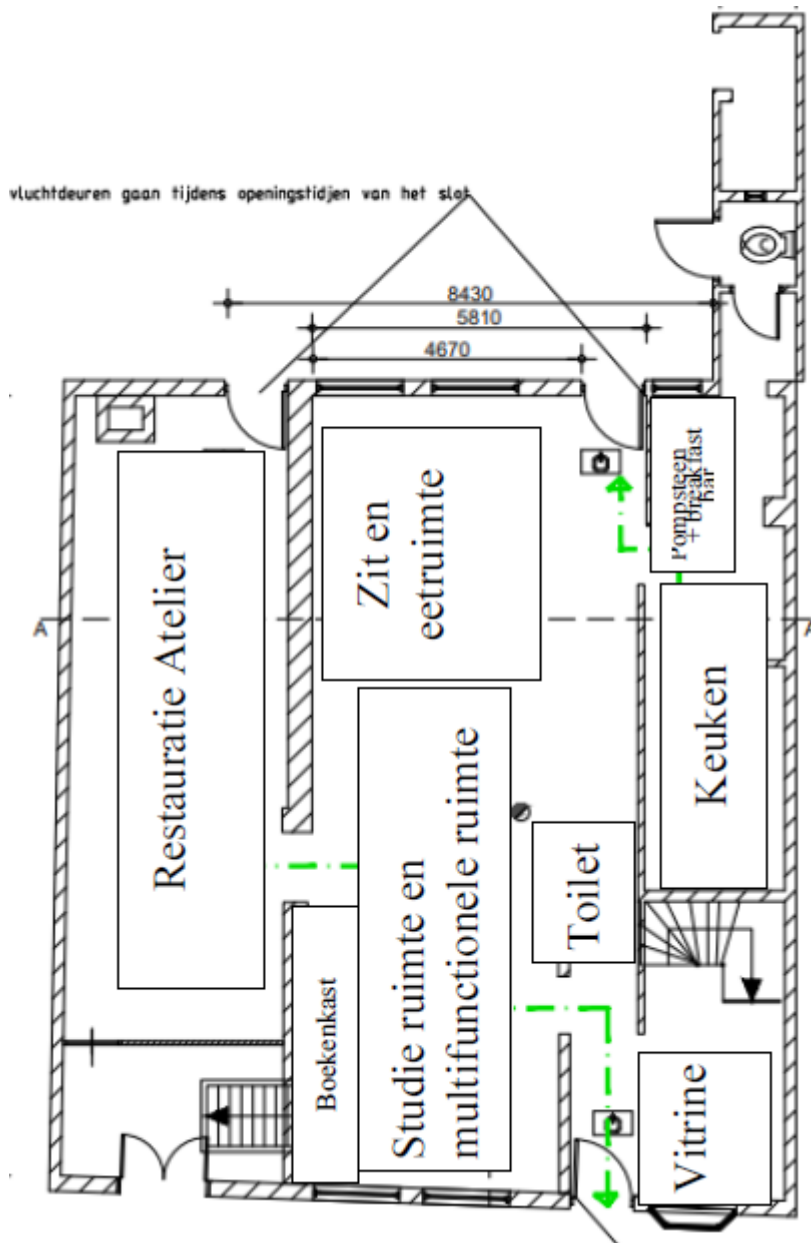
Figuur 3: Bestaande situatie projectgebied, indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Google Earth, bewerkt)



Figuur 4: Situatie projectgebied 2015 (bron: Marc Ryckaert)

2.2 Beoogde situatie

In onderstaande figuur is de toekomstige indeling van de begane grond weergegeven. De ruimtes op de verdieping worden volledig gebruikt voor wonen. Op de begane grond wordt een atelier en workshopruimte gerealiseerd. Het gebouw wordt verduurzaamd, echter vinden er geen constructieve wijzigingen plaats aan het gebouw.



Figuur 5: Toekomstige situatie begane grond (bron: initiatiefnemer)

Het monumentaal pand met diverse historische aspecten en het unieke karakter bieden een goede context voor een restauratie atelier waar cultureel erfgoed 'bewaard' dan wel in ere hersteld wordt.

3. Planologisch 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).

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 project 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 project 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 de planologisch wijziging van de geldende bestemming naar bedrijfsmatige activiteiten en een woning. De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij is relevant dat het plan betrekking heeft op functiewijziging van een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied. Een uitgebreide onderbouwing van de ladder is niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied.

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

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Beoordeling

De functies van een atelier en workshopruimte sluiten goed aan bij het Rijksmonument. Het wonen op de verdieping zorgt voor een duurzaam gebruik van het gebouw. Er is geen sprake van strijdigheid met de Zeeuwse 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 laatstelijk herzien op 29 juni 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke artikelen van toepassing.

Beoordeling

De provincie Zeeland ziet toe op de handhaving en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een ontwikkeling als beoogd is door de beperkte omvang minder van toepassing in het licht van de provinciale zorg voor de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025

Vanaf 24 september 2020 heeft het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' zes weken ter inzage gelegen. Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.

Hierbinnen signaleert de gemeente onderstaande trends:

- Elk van de kernen in onze gemeente is anders. In met name de kleinere kernen dreigen de voorzieningen, en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Denk aan voorzieningen zoals sportaccommodaties, basisscholen, culturele voorzieningen, winkels en zorg. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoeisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.
- Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk.
- Onderzoek leert dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen als er voorzieningen in de directe nabijheid zijn, zoals (thuis)zorg, een supermarkt, de huisarts, een apotheek, dagbesteding en goed openbaar vervoer.

De gemeente richt zich op een evenwicht in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum. Voorzieningen dienen daarbij voor eenieder bereikbaar te zijn.

Beoordeling

In het algemeen streeft de gemeente naar behoud van het cultureel erfgoed, zowel het gebouwde als het archeologische en het landschappelijke erfgoed. Door de beoogde functie wordt het Rijksmonument behouden en krijgt een passend gebruik. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke visie.

3.4.2 Concept beleidsplan Wonen

Het beleidsplan Wonen treedt vanaf 1 januari 2024 in werking. In het beleidsplan Wonen beschrijft de gemeente haar woondoelen tot en met 2032 en hoe ze deze willen bereiken. Het woonbeleid gaat over omgaan met locaties, type woningen, aantallen, wonen in combinatie met zorg, verhouding tussen tweede woningen en permanente bewoning en meer. Het doel van het woonbeleid is om de woonfunctie in de woonkernen te verbeteren, waardoor de leefbaarheid wordt behouden en versterkt.

De gemeente Sluis heeft in totaal 17 kernen, 15 daarvan zijn woonkernen. Dit zijn kernen waar de bebouwde omgeving (het gebied waar woningen en gebouwen staan) vooral de bestemming wonen heeft. Dat betekent dat in deze kernen woningen vooral bedoeld zijn om permanent in te wonen en niet om (groepen) toeristen voor korte duur in te laten verblijven. Hierop zijn ook de voorzieningen in de kern afgestemd.

Beoordeling

In de dorpskernen wordt ingezet op permanente bewoning. De ontwikkeling zorgt naast de bedrijfsmatige ook voor een woning op de eerste verdieping, hier wordt permanent in gewoond door de eigenaar van de bedrijfsmatige activiteiten. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met het beleidsplan Wonen.

3.4.3 Erfgoedvisie

Deze visie heeft betrekking op cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente. De gemeente heeft een rijke historie die teruggaat tot de tijd van de Romeinen en vroeger. In de ondergrond, in de structuren (wegen, dijken polders), op het platteland en in de dorpen en stadjes treffen we overblijfselen aan van deze historie. In de gemeente Sluis bevinden zich ruim 230 rijksmonumenten. Het overgrote deel van deze monumenten bestaat uit woonhuizen en verdedigingswerken.

Het bestaand beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch erfgoed kan als volgt gekarakteriseerd worden.

- De gemeente heeft geen langetermijnvisie m.b.t. het cultureel erfgoed van de gemeente, zowel het materiële erfgoed als het immateriële erfgoed.
- De gemeente speelt niet in op bedreigingen, waaraan het erfgoed bloot staat.
- De gemeente heeft geen beleid ontwikkeld ten aanzien van gebouwd erfgoed dat geen rijksbescherming geniet.
- Er vond geen structureel onderhoud plaats aan eigendommen van de gemeente. Daarin is in 2012 een kentering gekomen.
- Dit geldt niet voor monumenten waarvoor de gemeente een onderhoudsplicht heeft.
- Slechts in een beperkt aantal gevallen vindt structureel onderhoud plaats aan klokken, uurwerken en carillons waarvan de gemeente eigenaar is c.q. waar de gemeente een onderhoudsplicht heeft

Beoordeling

Het gebouw aan de Marktstraat 18 is aangeduid als Rijksmonument. Door de toekomstige eigenaar worden de culturele elementen van dit gebouw bewaard en gerestaureerd. De erfgoedvisie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

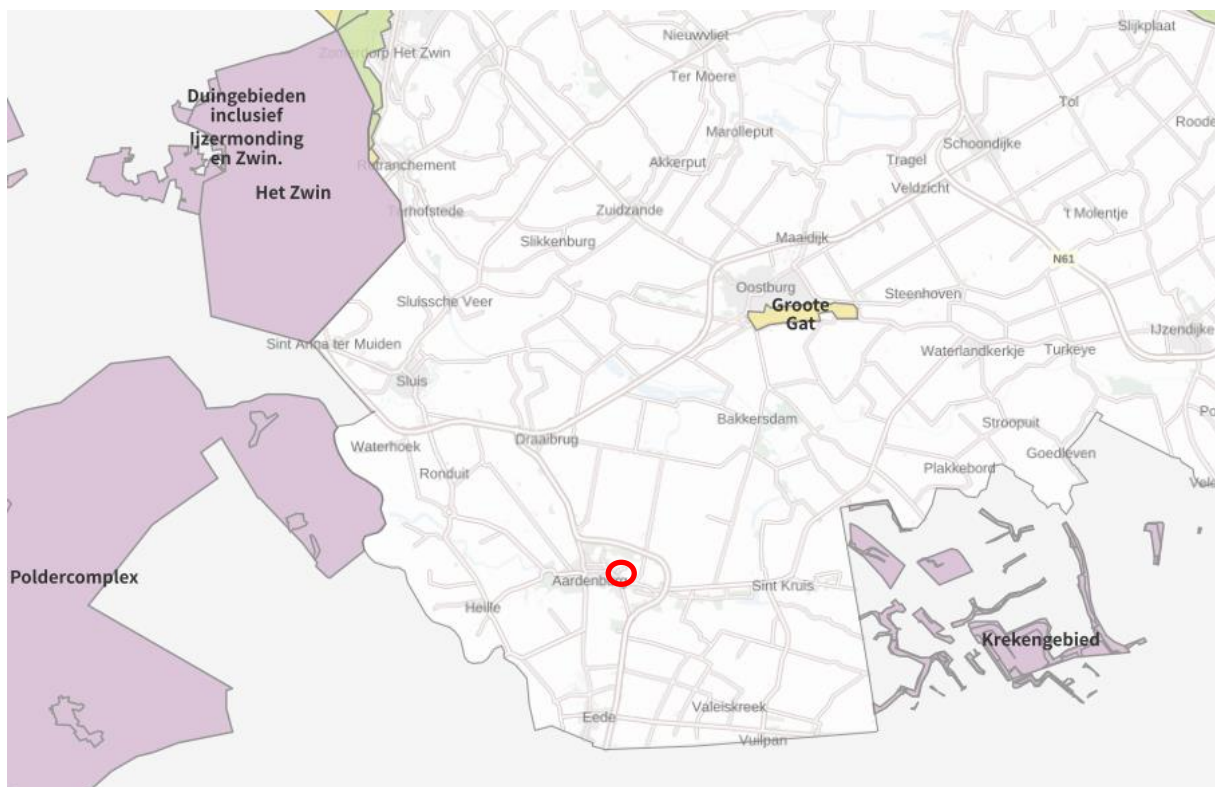
4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De Wet natuurbescherming is van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. 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 Natura 2000-gebied 'Groote Gat' bevindt zich op circa 5,7 km ten noorden van het projectgebied.



Figuur 6: Locatie projectgebied (indicatief met rode stippen weergegeven) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: AERIUS-calculator)

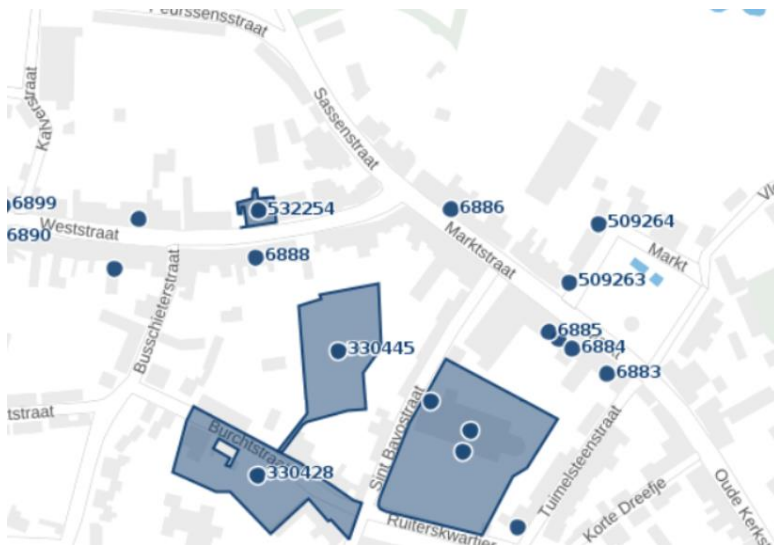
Er wordt geen toename aan verkeersaantrekkende werking verwacht (zie paragraaf 4.4). Hierdoor zal geen grotere stikstofdepositie worden veroorzaakt in de gebruiksfase dan in de huidige situatie het geval is. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Negatieve effecten op de stikstofdepositie zijn door het huidige gebruik en de tijdelijkheid niet te verwachten.

4.1.2 Soortbescherming

Er vinden geen aanpassingen aan de gevel of het dak plaats. Negatieve effecten op beschermde flora- en fauna zijn hierdoor op voorhand uit te sluiten. Hiermee vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.



Figuur 7: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Zeeland

Beoordeling

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van Rijkmonument nummer 6886. De huidige waardes van het gebouw worden niet gewijzigd. Het gebruik voor een atelier en workshopruimte sluit als functie goed aan bij het Rijksmonument. De toekomstige gebruiker is restaurator, die grote waarde geeft aan de cultuurhistorische elementen. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van de beoogde ontwikkeling.

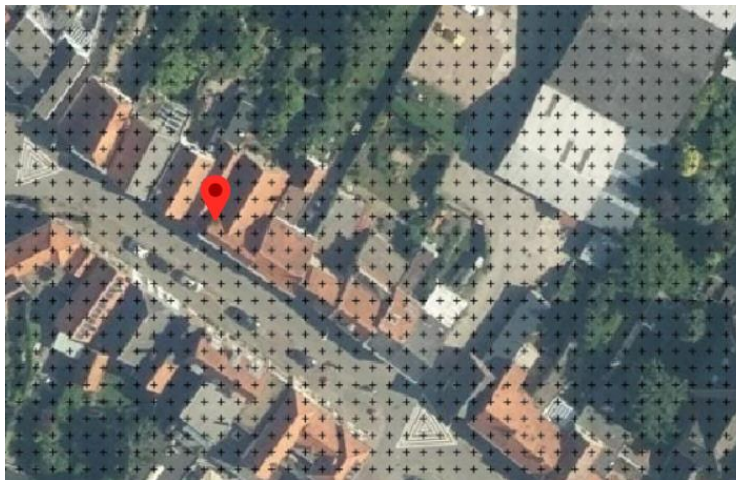
4.3 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is 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).

Beoordeling

Ter plaatse van de locatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1a' opgenomen.



Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1a

Figuur 8: Uitsnede 'Sluis, Parapluplan archeologie' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de gebieden bestemd als 'Waarde – Archeologie 1a' is in het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (vastgesteld op 31 januari 2019) opgenomen dat archeologisch onderzoek nodig is bij graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden het maaiveld en het oppervlak van de werkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden maaiveld meer bedraagt dan 50 m².

Er vinden geen bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden plaats voor onderhavig planvoornemen. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk en vormt geen belemmering.

4.4 Mobiliteit en parkeren

4.4.1 Parkeren

Op de locatie geldt de 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis', op basis van deze herziening wordt voor de parkeernorm in de gemeente het 'Beleid Parkeernormen' gehanteerd. Op basis van het Beleid Parkeernormen van de gemeente Sluis bedraagt de parkeerbehoefte van de woning 1,9 pp (koop, appartement, midden). Hiernaast zijn op het drukste moment de bezoekers van de workshop aanwezig. Naar verwachting levert dit een maximale parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen (maximaal 8 personen, waarvan gemiddeld 2 personen per auto). De totale parkeerbehoefte bedraagt in de toekomstige situatie 6 parkeerplaatsen. Net zoals in de huidige situatie wordt er in het openbaar gebied geparkeerd. De parkeerbehoefte van een museum bedraagt 10,6 pp per 100 m² bvo (voor 187 m² begane grond een parkeerbehoefte van 20 pp). Ten opzichte van de huidige situatie, het gebruik als museum, neemt de theoretische parkeerbehoefte af.

4.4.2 Verkeer

In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt door een museum. Met een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen worden er minimaal 40 mvt/etmaal gegenereerd.

Voor de woning geldt een verkeersgeneratie van 6,0 mvt/etmaal (CROW). Voor de workshops wordt uitgegaan van maximaal 8 mvt/etmaal (op basis van de parkeerbehoefte). De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie bedraagt 14 mvt/etmaal. Dit betekent een afname aan verkeer. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig ruimtelijke onderbouwing beoogde gebruik.

Beoordeling

Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. De maximum toegestane snelheid op de Markstraat bedraagt 30 km/h en heeft hiermee geen geluidzone. Hiernaast zijn reeds de naastgelegen woningen maatgevend. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 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 de drempelwaarden geenszins worden overschreden.

Het aantal verkeersbewegingen na realisatie neemt af. De functiewijziging zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

4.8 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

De locatie ligt niet 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. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

4.9 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 geluidbelasting.

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

Er is hier geen sprake van nieuwe hindergevoelige of mogelijk hinder veroorzakende functies. In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als museum. De richtafstand bedraagt hiervan 10 meter in een rustige woonwijk. De toekomstige functie van een workshopruimte heeft een vergelijkbare richtafstand. De beoogde ontwikkeling brengt geen significante negatieve effecten voor de directe omgeving.

De straat wordt in de huidige situatie gekenmerkt door woningen. Ten oosten van het projectgebied ligt een bedrijfsbestemming waar bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het bouwvlak ligt op circa 31 meter tot het projectgebied en valt hiermee net buiten de richtafstand. Hiernaast geldt dat de woningen in de directe omgeving van deze bedrijfsbestemming maatgevender zijn. De effecten van de ontwikkeling op de omgeving zijn voornamelijk positief en uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

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 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.

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 project 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.	<i>In de huidige situatie is de locatie gedeeltelijk bebouwd, dit blijft in de beoogde situatie ongewijzigd.</i>
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>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het projectgebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. 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>De ontwikkeling is zeer gering en heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het projectgebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</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 oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Ter plaatse van het projectgebied is geen oppervlakte aanwezig. In de nabije omgeving zijn enkele watergangen en poelen aanwezig. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor deze oppervlaktewateren.</i>
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De functiewijziging belemmert de werking van de objecten van de waterbeheerder niet.</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. 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>Situatie blijft ongewijzigd.</i>

<i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	
---	--

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische 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. In de gegeven situatie is gelet op artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan zodat geen exploitatieplan c.q. overeenkomst v.w.b. het kostenverhaal behoeft te worden afgesloten.

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag is de legesverordening van toepassing.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om een tegemoetkoming te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro wordt met de initiatiefnemer afgesloten.

Het project is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de wettelijke overlegpartners. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na deze periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen waardoor de aanvraag ongewijzigd wordt vastgesteld. Na vaststelling wordt de aanvraag opnieuw gedurende 6 weken ter visie gelegd.

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