

Ontwikkeling Markt 12/13 Oostburg Ruimtelijke Onderbouwing 'De Vijzel'



Opdrachtgever

A. Huisman
Anker 4
4511KB Breskens

Opsteller

Verhage-Lemahieu
Rondweg 1
4524 JL Sluis
E: bram@verhage-lemahieu.nl
M: 06-55226207

Bram Verhage
E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 23 augustus 2017
Status: Definitief

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Het plan	6
1.4. Leeswijzer	8
2. Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. Sectorale aspecten	13
3.1 Natuur	13
3.2 Cultuurhistorie	13
3.3 Archeologie	13
3.4 Mobiliteit en parkeren	14
3.5 Technische infrastructuur	15
3.6 Bodem	15
3.7 Geluid	16
3.8 Luchtkwaliteit	16
3.9 Externe veiligheid	17
3.10 Omliggende functies	17
4. Waterparagraaf	19
4.1 Watertabel	19
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
5.1 Inleiding	22
5.2 Economische uitvoerbaarheid	22
5.3 Procedure	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen aan de Markt 12 en 13 te Oostburg is het voornemen om de huidige percelen te herontwikkelen tot een modern appartementengebouw. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen, met in totaal 5 appartementen, boven een commerciële plint. Het architectonische ontwerp is besproken en akkoord bevonden in de welstandscommissie van de gemeente Sluis.

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan Kom Oostburg (vastgesteld 18 december 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009).

Het voorgenomen gebruik als commerciële ruimte en wonen voldoet aan de gebruiksbepalingen, echter per bouwperceel is maar één woning toegestaan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 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 een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor 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. De gemeente Sluis heeft op 24 september 2014 besloten planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

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 Huidige situatie

Het plangebied aan de Markt 12 en 13 is gelegen in het centrum van Oostburg in de gemeente Sluis. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oostburg, sectie E, nummers 442 en 586. Aan de Markt zijn voornamelijk winkel- en horecapanden gelegen waar boven wordt gewoond. Aan de zuidzijde op de Markt is een cirkelvormige cafetaria gelegen. De markt is nu autoluw maar wel bereikbaar voor auto's. De Markt loopt over in het Ledelplein en vormt het hart van de plaats Oostburg.

Bepalend voor de inrichting en de bouwstijl van de huidige kern Oostburg is het bombardement in september-oktober 1944 geweest waarbij Oostburg volledig is verwoest. Na de oorlog herrees een geheel nieuwe stad. Resultierend in de kenmerkende wederopbouwstructuur en bijbehorende architectuur.



Figuur 1: Topografische kaart Oostburg

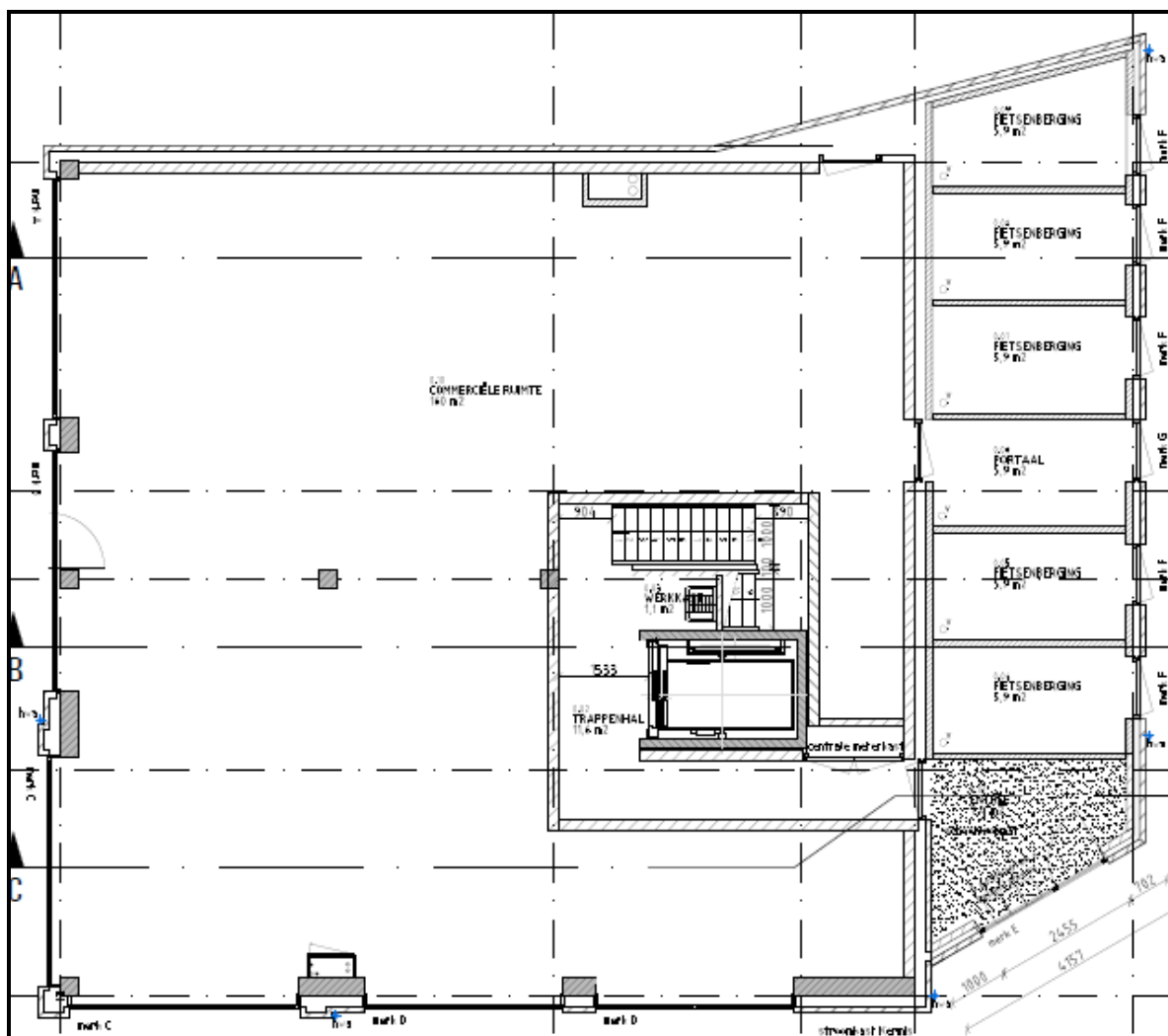


Figuur 2: Luchtfoto planlocatie

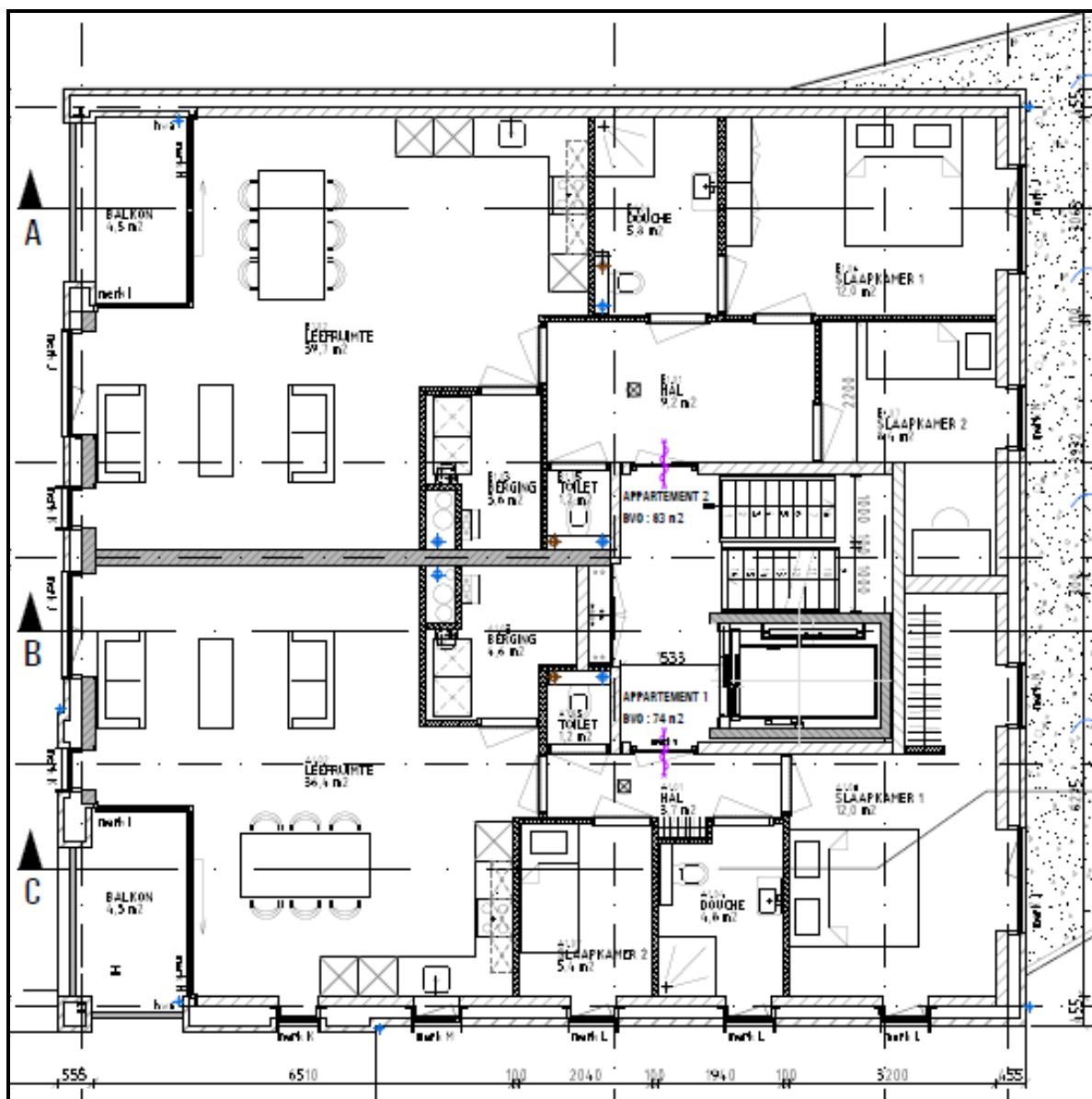


1.3 Het plan

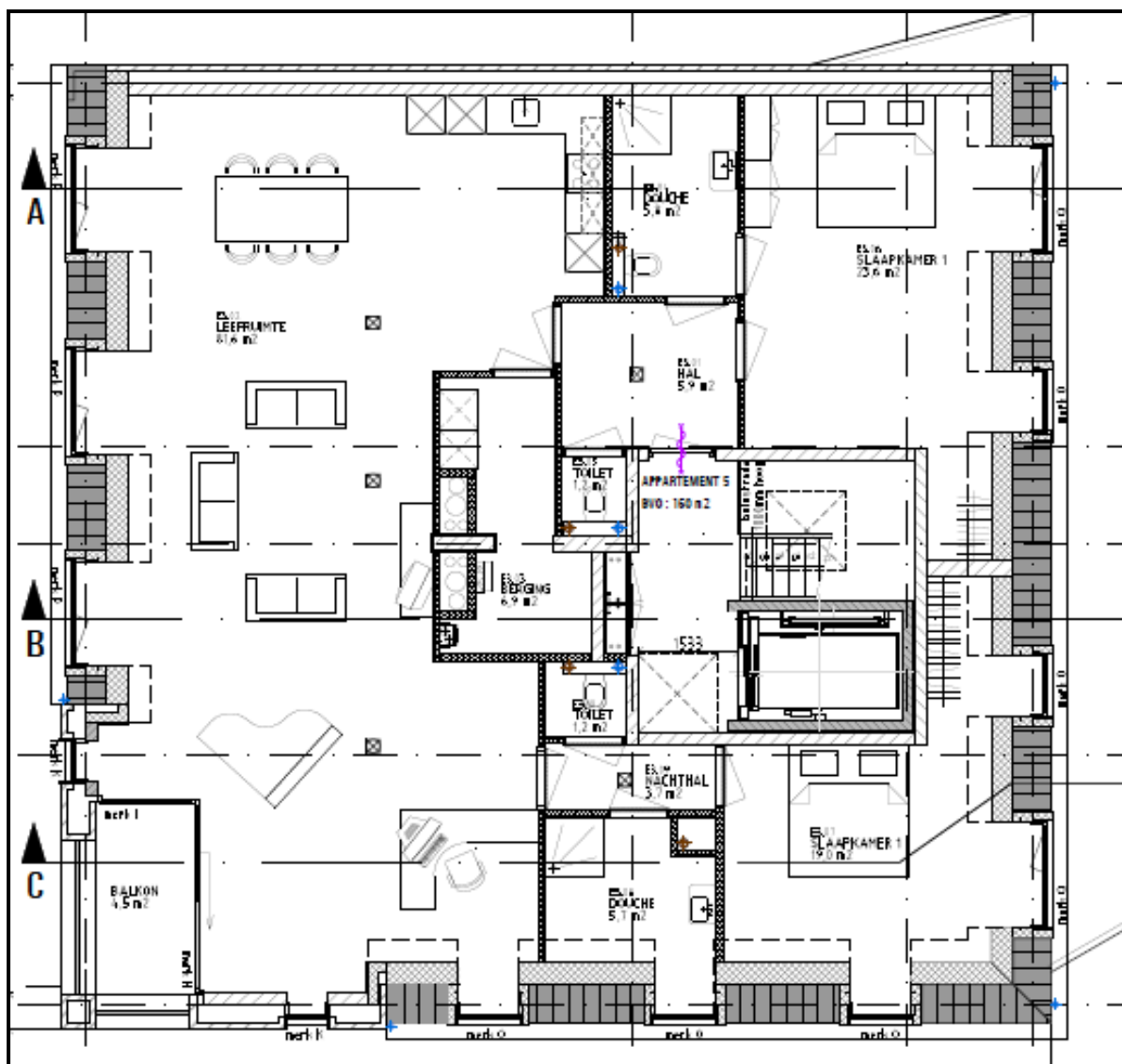
Het initiatief is er op gericht om na sanering van de resterende bestaande bebouwing op Markt 12, het plangebied te ontwikkelen tot een appartementencomplex met commerciële ruimte, 5 appartementen en 6 parkeerplaatsen. De begane grond heeft een commerciële ruimte van 160 m², een trap naar de bovenverdiepingen, 5 bergingen en de mogelijkheid om 6 auto's op eigen terrein te parkeren. De 1^e en 2^e verdieping van het appartementencomplex omvat telkens per bouwlaag 2 appartementen. De 3^e verdieping omvat 1 penthouse. Alle appartementen hebben twee slaapkamers, een woonkamer/keuken, badkamer, hal, apart toilet en een berging. De oppervlakte van de appartementen bedraagt aan brutovloeroppervlak (BVO) respectievelijk 74, 83 en 160 m². Figuren 5, 6 en 7 geven een indruk van de gewenste bouwplannen



Figuur 5: Begane grond



Figuur 6: Indeling appartementen 1^e en 2^e verdieping.



Figuur 7: 3e verdieping

Op de achterzijde van het perceel worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeernorm in Oostburg bedraagt voor appartementen 1,5 parkeerplaats per appartement. Wat betreft de commerciële ruimte zijn zes parkeerplaatsen noodzakelijk. De huidige planologische situatie staat detailhandel en twee woningen toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor de extra mogelijkheden, zijnde drie appartementen, parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden. De drie appartementen gerelateerd aan de parkeernorm voor Oostburg resulteert in 5 extra parkeerplaatsen. Aangezien er 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, wordt voldaan aan de voorwaarde van parkeren op eigen terrein.

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid nader uiteengezet.

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.

In de SVIR is geen specifiek beleid voor de gemeente Sluis geformuleerd. Wel heeft het Rijk onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Nationaal Landschap

West Zeeuws-Vlaanderen is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Het gebied West Zeeuws-Vlaanderen wordt daarbij gekenmerkt als kleinschalige openheid, een groen karakter, duinen, kreekruigen, kommen, polderpatroon en kreekrestanten, verdedigingswerken, overgang kust-dekzand. Deze kenmerkende facetten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd, en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling welke geen invloed heeft op de aanwijzing van de regio West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

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

Doelstelling voor woningbouw en herstructurering is een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

De Provincie Zeeland stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande woningvoorraad. Als gevolg van financieel-economische en demografische veranderingen zijn regionale

woningmarktafspraken nodig op basis van nieuw realisme, regionale samenwerking, afstemming en sturing. Dat is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van gemeenten, corporaties, marktpartijen en burgers. Gemeenten hebben dan ook een verregaande beleidsvrijheid als het gaat om de invulling van binnenstedelijke ontwikkelingen. De toename van 2 naar 5 wooneenheden is opgenomen in de Regionale Woningmarktafspraken met de Provincie Zeeland

Bij de beoordeling van binnenstedelijke ontwikkelingen dient een gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan wel rekening te houden met de duurzaamheidsladder. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd .

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouw mogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Woningbouw voor (zorgbehoevende) ouderen voorziet in een actuele behoefte. De realisatie vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Het aantal wooneenheden is opgenomen in de Regionale Woningmarktafspraken. Door het toestaan van extra woningbouw kan de bestaande bebouwing gesaneerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in het centrum van Oostburg.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied, wordt via de bestaande wegenstructuur ontsloten en heeft een goede openbaar vervoer verbinding. Geconcludeerd wordt dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid en dat wordt voldaan aan de duurzaamheidsladder.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' vastgesteld. De Structuurvisie maakt inzichtelijk hoe de gemeente Sluis de komende jaren dient in te spelen op verschillende terreinen zoals wonen, recreatie, toerisme en verkeer.

Hoofdstuk 2 van de Structuurvisie schenkt aandacht aan de (woon)ontwikkelingen binnen de gemeente Sluis. Er komen meer ouderen, minder jongeren en er is een tekort aan kwalitatieve woningbouw voor de oudere doelgroep. Met name de groep zorgbehoevende ouderen neemt toe. Een uitbreiding van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouw is mogelijk in het geval dit een positief effect heeft op de beeldkwaliteit in combinatie met zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in de kern Oostburg en op het perceel is al sprake van bestaande bebouwing. Nieuwbouw op deze locatie gaat uit van zorgvuldig ruimtegebruik. De doelgroep waar dit initiatief zich op richt is de oudere inwoner, welke op korte afstand van (zorg)voorzieningen wil wonen.

Woonvisie 2013-2020

De Woonvisie 2013-2020, vastgesteld door gemeenteraad op 24 oktober 2013, is een beleidsdocument dat richting geeft aan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van Wonen. De gemeente Sluis geeft in de Woonvisie 2013-2020 aan dat er ruimte dient te zijn voor kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling. Deze ontwikkeling zal bij moeten dragen aan de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. De bouw van het kleinschalige appartementencomplex komt tegemoet aan de gewenste kwalitatieve woningbouwontwikkeling.

Masterplan Aantrekkelijk Oostburg

Het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg, vastgesteld door gemeenteraad op 27 september 2012, is mede opgesteld door de maatschappelijke ontwikkeling van het wegtrekken van de jeugd en het ouder worden van de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen. De huidige en geplande woningvoorraad sluit niet goed aan bij de toekomstige behoefte en is daarmee in onbelans. Geconcludeerd wordt dat in samenhang met de problematiek op de woningmarkt het centrum van Oostburg een negatieve ontwikkeling door maakt. Om deze ontwikkeling te keren is het noodzakelijk de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid van de kern te verbeteren.

In het centrum van Oostburg staan vaak panden leeg en zijn slecht onderhouden. Om de centrale positie als voorzieningenkern te behouden is een kwaliteitsverbetering van de Markt noodzakelijk. De bouw van het appartementencomplex biedt een eerste stap voor de kwaliteitsverbetering van de bebouwde ruimte van de Markt.

Handboek Buitenruimte Oostburg

In het handboek Buitenruimte is een visie ontwikkeld gericht op de openbare ruimte van het centrum van Oostburg. Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015.

De Markt wordt expliciet omschreven als een gebied waar de auto wordt toegelaten maar daar nardrukkelijk te gast is. De Markt en de inrichting van de openbare ruimte is toegesneden op de voetganger. Vanuit de winkelstraten komt het verkeer via de noordzijde de Markt op. Het autoverkeer vindt zijn weg van noord naar zuid over de Markt, de huiskamer van de stad. Het centrum van Oostburg dient een kenmerkende huisstijl te omvatten die past bij de naoorlogse architectuur en recht doet aan het stoere imago van wederopbouw van Oostburg. De markt is de 'huiskamer' van Oostburg een gebied dat wordt gekenmerkt door verblijven, evenementen, ontmoeten en winkelen.

Bij het ontwerp van het gebouw heeft initiatiefnemer rekening gehouden met deze naoorlogse architectuur welke recht doet aan de wederopbouw. Tevens is bij de materiaalkeuze van het gebouw aangesloten bij het Handboek Buitenruimte.

Bestemmingsplan Kom Oostburg

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Oostburg (vastgesteld 18 december 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009) van toepassing. In dit bestemmingsplan is het totale plangebied gelegen binnen de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'horecacategorie 1'. Het bouwvlak (aan de zijde van de Markt) bedraagt circa 15 meter en is bestemd met een goothoogte van 12 meter. Het overige plangebied biedt de mogelijkheid gebouwen op te richten met een goothoogte van maximaal 4 meter.

Specifiek voor het perceel Markt 13 is opgenomen dat wonen op de begane grond mogelijk is. Het perceel Markt 12 beschikt niet over deze mogelijkheid.

3. Sectorale 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 heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn of waren voor commerciële doeleinden, woondoeleinden en tuin. Het appartementengebouw wordt op vrijwel dezelfde plaats als de huidige gebouwen teruggebouwd. Het huidige gebouw was tot voor kort nog in gebruik. Op de locatie zijn geen waarnemingen van vleermuizen dan wel andere bijzondere planten- en diersoorten waargenomen. Gezien de recente sloop van Markt 13 en het huidige gebruik van Markt 12 is dit ook niet te verwachten. Gezien de aard van het plan en het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op vleermuizen te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet heeft niet te worden aangevraagd. De zorgplicht wordt in acht genomen.

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.

Bepalend voor de inrichting en de bouwstijl van de huidige kern Oostburg is het bombardement in september-oktober 1944 geweest waarbij Oostburg volledig is verwoest. Na de oorlog herrees een geheel nieuwe stad. Resultierend in de kenmerkende wederopbouwstructuur en bijbehorende architectuur. Tijdens het ontwerp van het nieuwe gebouw is sterk rekening gehouden met deze kenmerkende beeldbepalende architectuur.

3.3 Archeologie

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

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

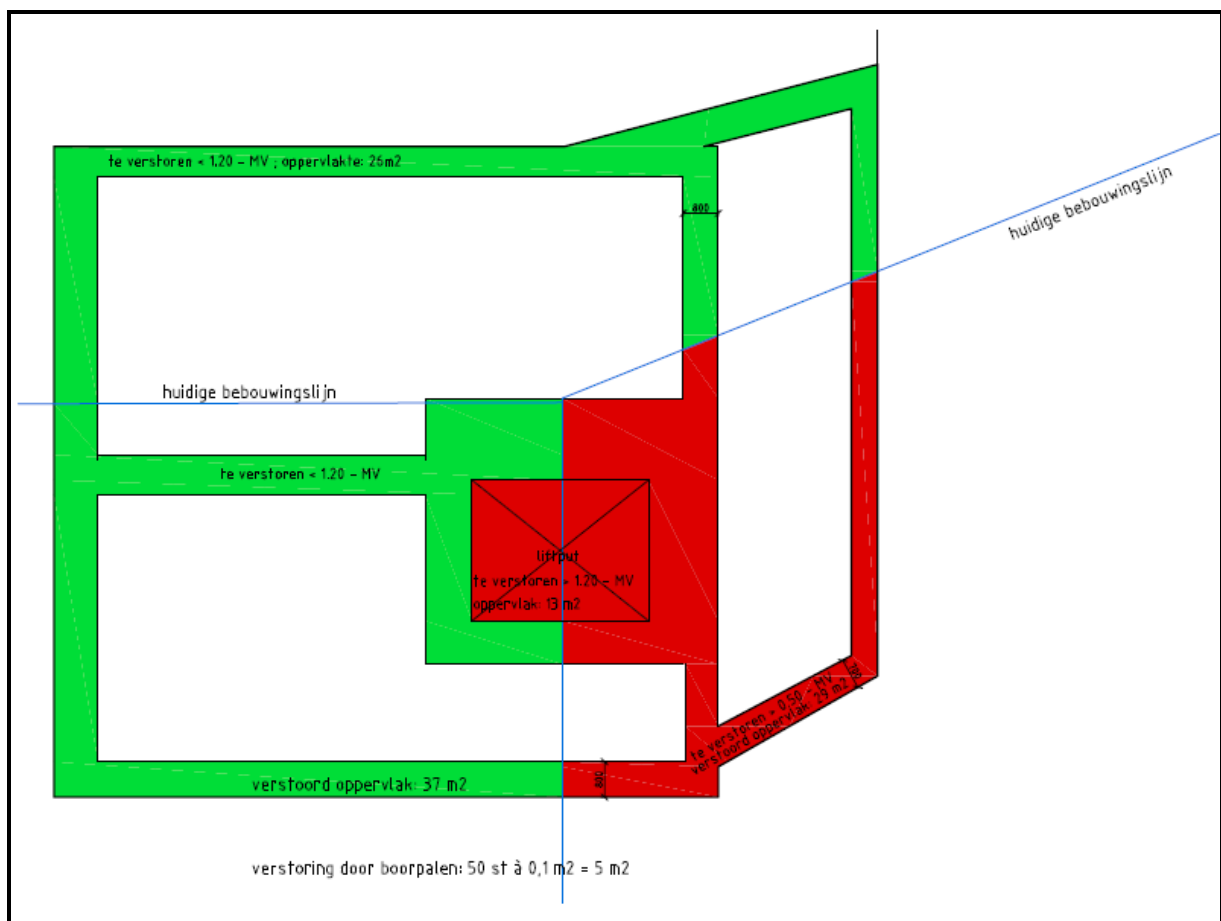
Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft voor haar grondgebied beleid gevormd betreffende de archeologische waarden in haar gemeente. In deze beleidsnotitie wordt Oostburg omschreven als een dorpskern met een specifieke ontwikkelingsgeschiedenis.

In de tabel met vrijstellingen, bijlage 8, is voor Oostburg een vrijstellingsgrond opgenomen van 50 m². Bij bodemverstoringen boven deze oppervlaktemaat en met een diepte van meer dan 40

centimeter is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In gevallen waarin de ondergrond reeds verstoord is, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

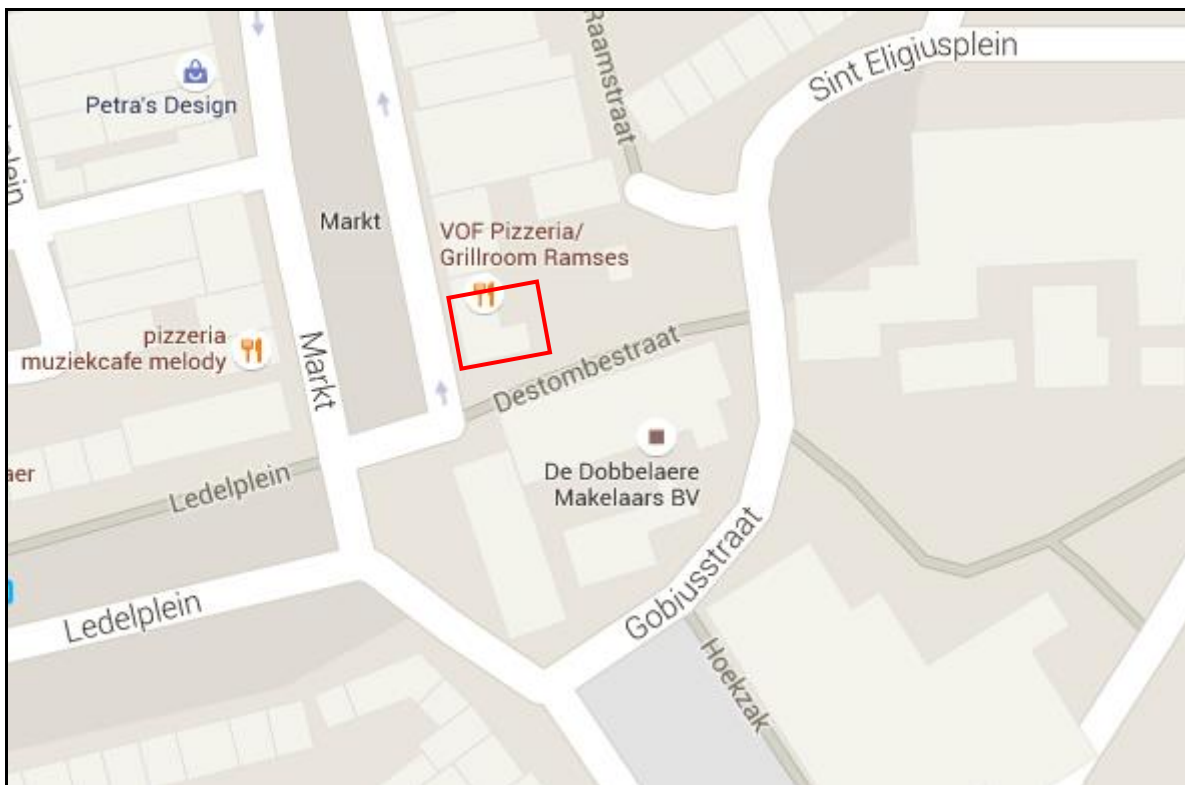
Het plangebied gedeelte Markt 13 is inmiddels gesloopt en de oude (diepe) funderingen zijn verwijderd. Op basis van de oude bouwvergunningen is duidelijk dat de funderingen zijn gelegen op 1 meter diepte. Onder de fundering is tevens een zandlaag van 20 centimeter gelegen. De locatie Markt 12 is dus door de vorige bouwwerkzaamheden voor een groot oppervlak tot 1,20 meter diep verstoord. De verstoring dieper dan 1,20 meter is enkel van toepassing op het gebied rond de liftkoker de te plaatsen heipalen. Enkel voor het perceel aan de achterzijde van Markt 12 is de achterzijde niet verstoord. Daar dient ook de ringfundering te worden opgeteld. Deze totaal verstoorde oppervlakte bedraagt in dat geval minder dan 50 m² (13 m² voor wat betreft de liftput 5 29m² voor de ringfundering). Er kan zodoende voldaan worden aan de vrijstellingsgronden, nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 9: Overzicht verstoord oppervlak bouwwerkzaamheden

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via Sint Eligiusplein aan de achterzijde van het gebouw. Het Sint Eligiusplein gaat in oostelijke richting naar de dorpen Breskens en Schoondijke. In zuidelijke richting kan via het Sint Eligiusplein en de Gobijsstraat de Markt en het Ledelplein bereikt worden.



Figuur 10: Uitsnede Google-maps

Aan de voorzijde van het gebouw is de Markt gelegen. Na de geplande herinrichting van de Markt is het enkel mogelijk om in zuidelijke richting over de Markt te rijden. Het wordt dan een rijbaan met eenrichtingsverkeer. Op de Markt worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het appartementengebouw is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

De parkeernorm in Oostburg bedraagt voor appartementen 1,5 parkeerplaats per appartement. Wat betreft de commerciële ruimte zijn zes parkeerplaatsen noodzakelijk. De huidige planologische situatie staat detailhandel en twee woningen toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor de extra mogelijkheden, zijnde drie appartementen, parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden. De drie appartementen gerelateerd aan de parkeernorm voor Oostburg resulteert in 5 extra parkeerplaatsen. Aangezien er 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, wordt voldaan aan de voorwaarde van parkeren op eigen terrein.

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het

projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een commerciële plint en de realisatie van vijf appartementen. Hier zijn dan ook permanent personen aanwezig.

De grond wordt op basis van de bodemkwaliteitskaart als type industrieel aangemerkt. Een grondonderzoek dient te worden uitgevoerd na de sloopwerkzaamheden en voor het afvoeren van de grond. Het onderzoek kan zodanig uitgevoerd worden dat deze ook geschikt is ten behoeve van het transporteren van de vrijkomende grond. Behorend bij de grondtransportmelding dient namelijk voorafgaand aan het afvoeren van de grond verplicht een partijkeuring te worden uitgevoerd.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust. Oostburg is tijdens de Tweede Wereldoorlog ook zwaar getroffen. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken, volgens de explosievenkaart die de gemeente Sluis op dit moment (nog) hanteert is de kern Oostburg 'verdacht gebied'. Dat wil zeggen dat er een hoger risico is dan in de rest van Nederland op het aantreffen van niet gesprengen explosieven. De geringe verstoring door de paalfundering is gezien de beperkte oppervlakte en de reeds verstoorde ondergrond tot 1,20 meter gering.

Tijdens de sloop van het gebouw op Markt 13 zijn geen explosieven gevonden. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden explosieven gevonden worden, dan worden de werkzaamheden stilgelegd en de explosieven verwijderd.

3.7 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 maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Akoestisch onderzoek is in dergelijke gevallen niet noodzakelijk.

3.8 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.

De bouw van het appartementencomplex met commerciële ruimte heeft een geringe omvang en draagt daarbij niet in betekende mate bij aan een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 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 het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen zoals onderhavige appartementen) dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs) activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Het gebouw wordt gerealiseerd tegen een bestaand café, Markt 11 (SBI-code 572). Tegenover de voorzijde van het gebouw is een frituur gevestigd op circa 12 meter (SBI-code 573). Op grond van

de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 10 meter. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd is het mogelijk om voor categorie A bedrijven dat bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn in dat geval toereikend. De activiteiten café en snackbar vallen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging in categorie A. Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van het appartementencomplex geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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>In de huidige situatie was het terrein volledig verhard. De volledige bebouwing wordt gesaneerd en wederom verhard. Van extra compensatie in het kader van waterberging is geen sprake.</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>Hemelwater zal worden opgevangen en zal gescheiden van het vuilwater worden aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapobjecten 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 waterschapobjecten.</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>Hemelwater wordt aangesloten op de riolering.</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>De woning wordt gebouwd op sterk zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op dit 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 is reeds goed ontsloten. Er dienen geen aanpassingen plaats te vinden.</i>

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Conclusie

De ontwikkeling van het realiseren van het appartementengebouw zal worden vastgelegd in een overeenkomst waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen.

5.3 Procedure

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) is het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor indiening van een beroepschrift.