

Wijzigingsplan

Brieversstraat 17, Eede



Wijzigingsplan

Wijzigen Bedrijf naar Wonen

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 29 juni 2023

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpBrieversstr17-VG01

Status: vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie.....	10
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	10
3.5	Technische infrastructuur.....	11
3.6	Bodem	11
3.7	Geluid	11
3.8	Luchtkwaliteit.....	11
3.9	Externe veiligheid	12
3.10	Milieuzonering	12
5.	Waterparagraaf	13
5.1	Watertoets.....	13
6.	Afwegingen	15
7.	Juridisch	15
7.1	Algemeen	15
7.2	Verbeelding.....	15
7.3	Regels.....	16
8.	Economische uitvoerbaarheid	16
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	16

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Brieverstraat 17, Eede is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. De locatie beschikt over een bouwvlak, waarbij op een gedeelte van het bouwvlak de functieaanduiding bedrijfswoning toegekend is. De maximum goothoogte is 6 meter en het maximum bebouwingspercentage terrein is 100%. Op de locatie is geen bedrijf meer aanwezig. De eigenaren hebben dan ook het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen naar Wonen.

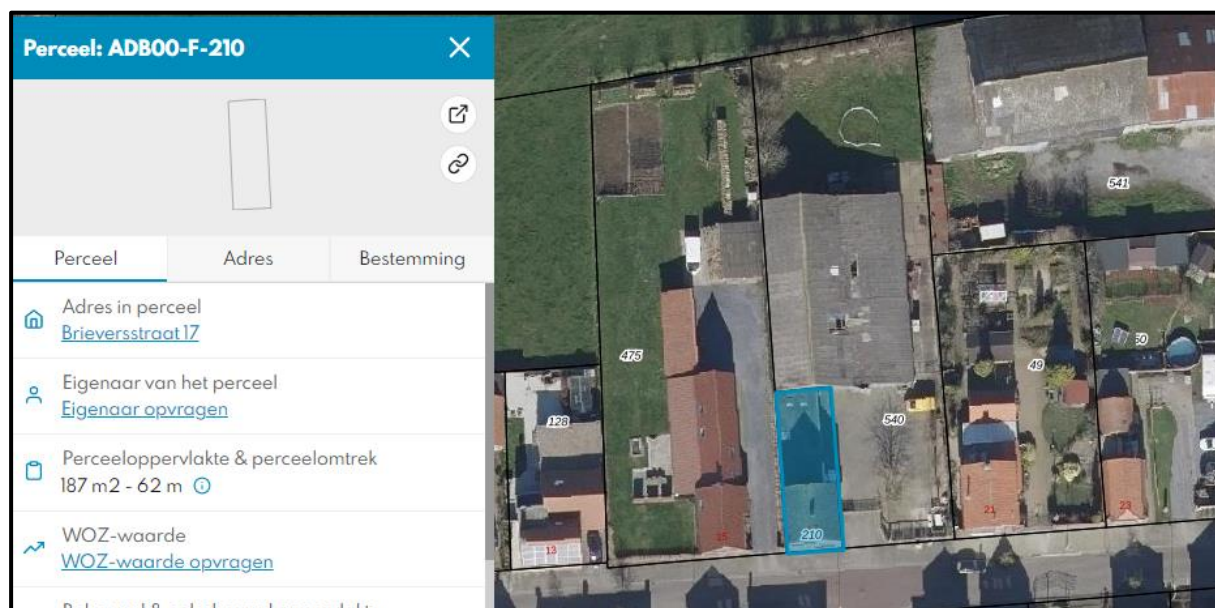
Het bestemmingsplan Kom Eede (vastgesteld op 29 september 2011) biedt burgemeester en wethouders na bedrijfsbeëindiging, de mogelijkheid om de bestemming van gronden met de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen.

De huidige bestemming kan worden gewijzigd 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 Eede.

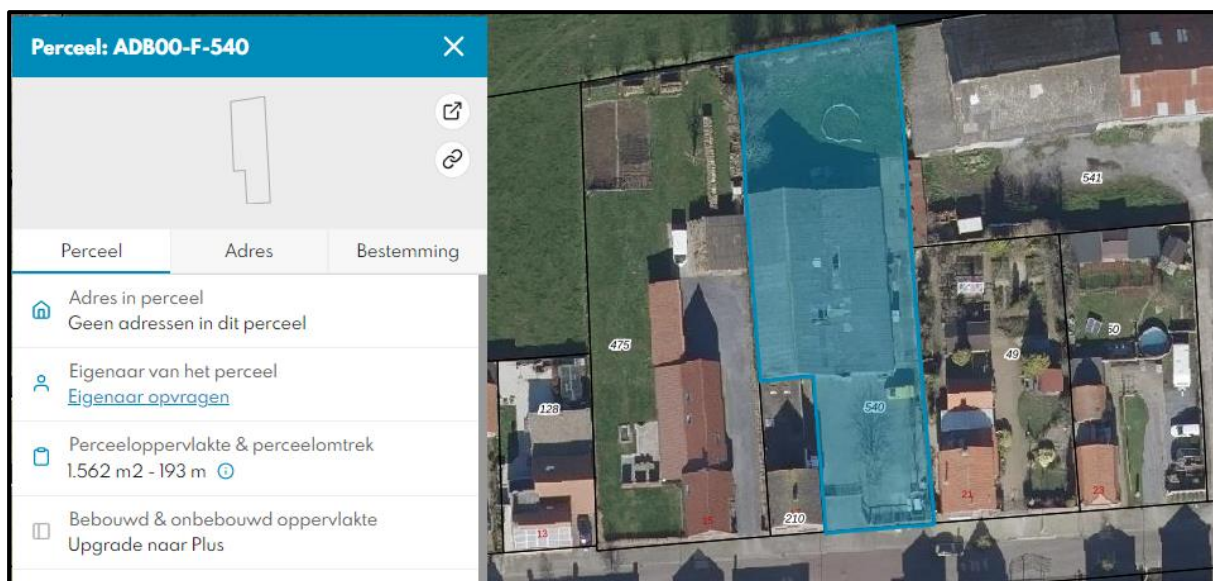
Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat de wijziging niet strijdig is met relevante ruimtelijke aspecten en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het omzetten van de bedrijfsbestemming naar wonen.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied Brieverstraat 17 is gelegen in de kern Eede. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aardenburg, sectie F, nummers 210 en 540. De meest nabijgelegen woningen liggen links en rechts aangrenzend aan het plangebied (Brieverstraat 15 en 21). Dit zijn eveneens de meest nabij gelegen gevoelige objecten. Op de locatie zelf zijn een woonhuis en circa 825 m² bedrijfsgebouwen aanwezig.



Figuur 1: Locatie plangebied Aardenburg, sectie F, 210 (Kadastralekaart.com)



Figuur 2: Locatie plangebied Aardenburg, sectie F, 540 (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Op het perceel staat een bedrijfswoning en circa 825 m² aan bedrijfsbebouwing. Het bedrijf is beëindigd en de bestemming dient tengevolge gewijzigd te worden naar Wonen.

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021

(NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

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 werken we aan onze 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.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, het enkel wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen is sprake van een kwaliteitsverbetering binnen bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemming Bedrijf naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking of het toevoegen van een woning nu enkel de bestemming wordt gewijzigd en hierdoor de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen. De huidige

bedrijfswoning blijft bestaan en de bestaande bedrijfsbebouwing verliest hiermee haar functie. Dit plan is in lijn met het uitgangspunt om solitaire bedrijvigheid te verwijderen en of te verplaatsen naar de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in of in de directe omgeving van gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28.

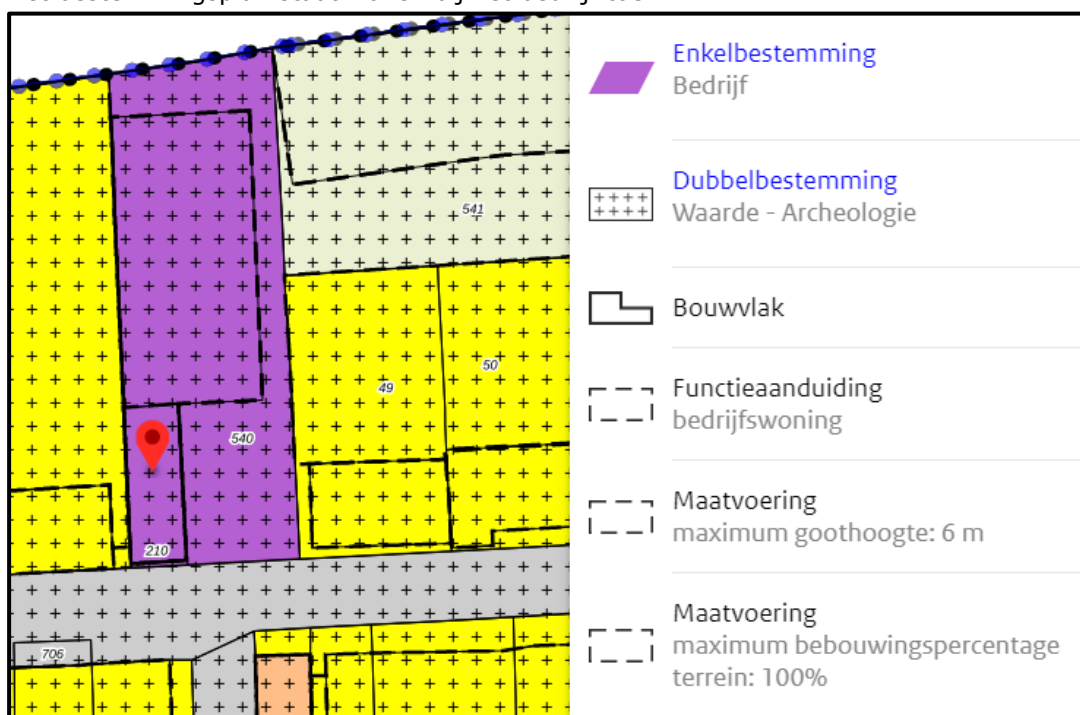
2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De gemeente Sluis zet in op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Door het saneren van een bedrijfsbestemming in de kern Eede wordt met onderhavig plan tegemoet gekomen aan een verbetering van het woon-, en leefklimaat.

Bestemmingsplan Kom Eede

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Eede van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 29-09-2011). Perceel gemeente Aardenburg, sectie F, nummer 540 is bestemd met de enkelbestemming Bedrijf. Het bestemmingsplan staat bedrijfsmatige activiteiten behorende tot de categorie 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Perceel gemeente Aardenburg, sectie F, nummer 210 is bestemd met de enkelbestemming bedrijf en de functieaanduiding bedrijfswoning. Het bestemmingsplan staat wonen bij het bedrijf toe.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kom Eede

Voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen dient te worden voldaan aan de artikelen 4.5.1 en 4.5.2. van het bestemmingsplan Kom Eede.

Artikel 4.5.1 Beëindiging bedrijven en omzetting naar burgerwoningen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de verbeelding te wijzigen in die zin, dat de bestemming Bedrijf mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen met dien verstande dat:

- a. Woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het met 'bedrijfswoning' aangeduide gedeelte van het bouwvlak;

De woning staat binnen het bouwvlak. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- b. wijziging niet mag leiden tot een toename van het aantal woningen;

Het aantal woningen neemt niet toe. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- c. wijziging niet mag leiden tot een andere situering van eventueel aanwezige woningen;

Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De aanwezige woning blijft op dezelfde plaats gesitueerd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- d. wijziging niet mag leiden tot een verhoging van de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen.

De woning voldoet aan de geldende voorwaarden van het bestemmingsplan Kom Eede. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 4.5.2 Wijzigingsregels

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de [artikel 4 lid 5.1](#) 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.

Het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen zal geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies. Het planologisch verwijderen vna de bestemming Bedrijf resulteert in het onmogelijk maken van bedrijfsactiviteiten op deze locatie. Hierdoor wordt mogelijke hinder van geluid, geur, veiligheid of stof juist geschrapt en sluit de nieuwe bestemming aan op de omliggende woonomgeving. In de volgende hoofdstukken zal hier nog expliciet op worden ingegaan. Ruimtelijke en sectorale 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

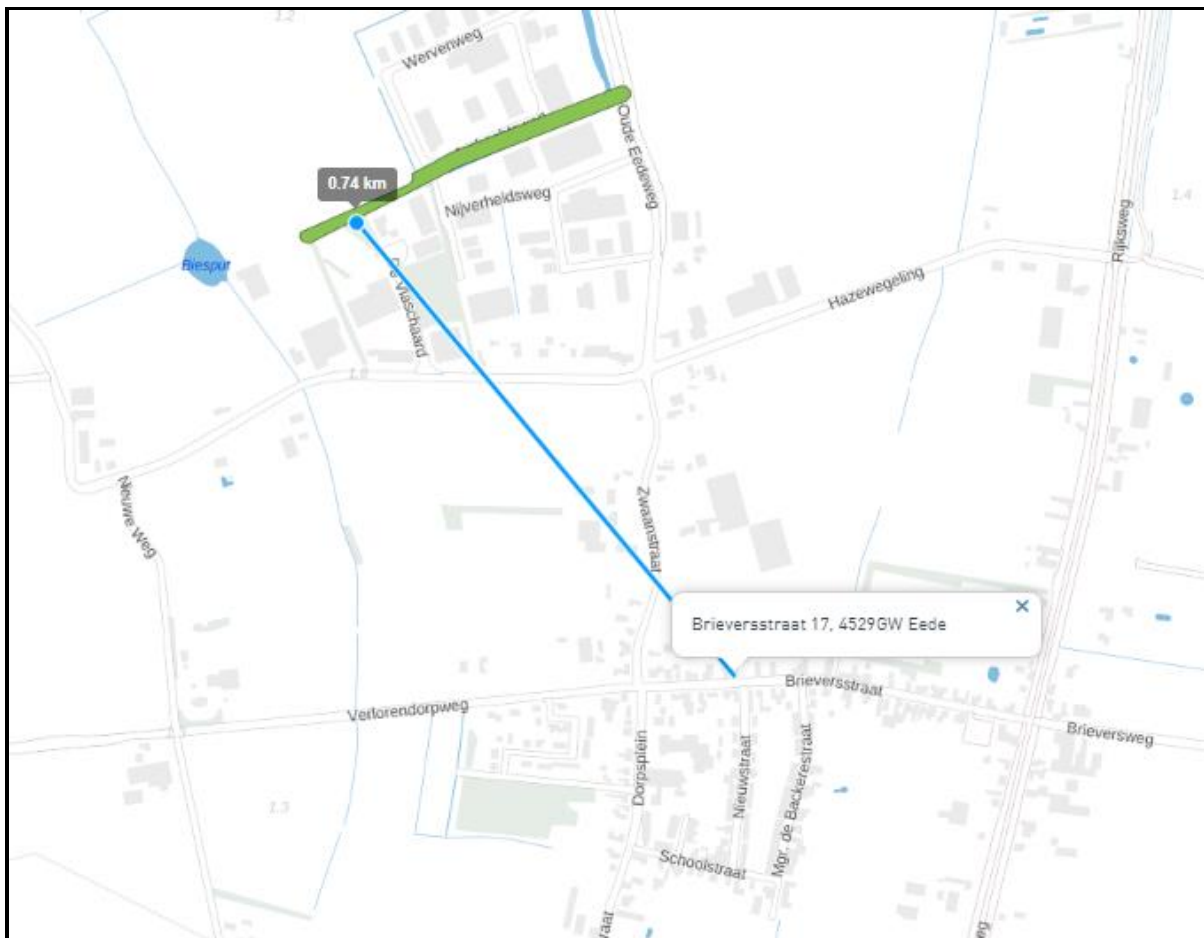
3.1 Natuur

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.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied de Polders ligt op 5,7 km ten oosten van de locatie en ten noorden ligt het Groote Gat op 8,5 km. Uit de AERIUS berekening blijkt dat bij de gebruiksfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het gebruik van de vrijstaande bedrijfswoning als burgerwoning. Uit de berekening van de beoogde situatie van blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging, zie bijlage 1.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied bedraagt 740 meter. De wijziging van de bestemming heeft geen nadelige invloed op het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 4: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2022

Tevens is er geen sprake van bouw- en of sloopwerkzaamheden. Gezien de aard van het plan zijn er geen compenserende of mitigerende maatregelen noodzakelijk.

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 de kern van Eede. Op de locatie zijn een voormalig bedrijfsgebouw en een woning aanwezig. Tijdens de provinciale inventarisatie van agrarisch vastgoed is de locatie als volgt omschreven: *'Object bestaat uit een schuur die in het dorp achter een jong woonhuis ligt. De schuur is een zeldzame en opvallende constructie uit de wederopbouwperiode, bestaand uit een gebint en een gevelvakwerk in gewapend (en deels roestend) beton, waarvan de vakken met baksteen ingevuld zijn. Een nis met een heiligenbeeld is geïntegreerd in het ontwerp. Een langswand is met dunne betonplaten ingevuld. De schuur is verbonden met het woonhuis en is voorzien van een jongere plaatstalen zijbeuk die nogal een inbreuk op het geheel vormt. dat doet ook de bijkeuken die woonhuis en schuur is gaan verbinden. Toch bezit met name de opmerkelijke schuur nog wel enige cultuurhistorische waarde.'* De locatie wordt aangeduid met het indicatief eindoordeel als categorie B waarmee wordt aangegeven dat er geen sprake is van waardevolle cultuurhistorische bebouwing welke behouden moet blijven als cultuurhistorisch waardevol element.

Op basis van de CHW kaart van de provincie Zeeland is de locatie aangeduid met de groene stip, zie figuur 5. In de straat is Brieversstraat 24 nog aangeduid als MIP-object.

Het enkel wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied.



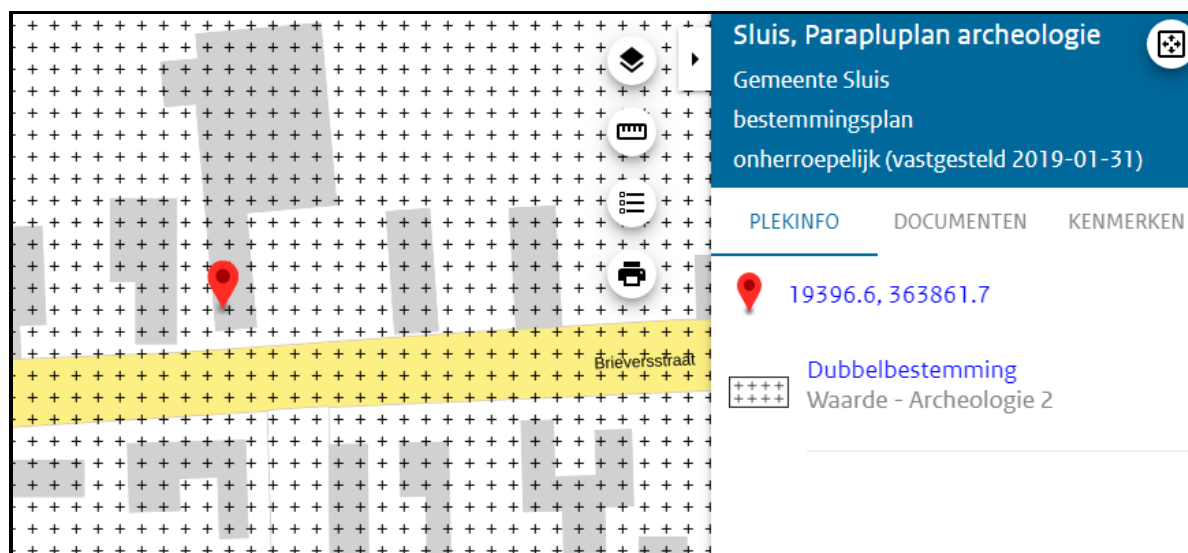
Figuur 5: Kaart cultuurhistorie Zeeland (Geoweb Zeeland)

3.3 Archeologie

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

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.

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



Figuur 6: Uitsnede Parapluplan archeologie.

In het geval archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Brieversstraat in westelijke richting, richting Heile en in oostelijke richting naar de Rijksweg. Dit is de verbindingsweg tussen de kernen Eede en Aardenburg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De Brieversstraat kent een beperkte verkeersintensiteit.

Het wijzigen van de bestemming leidt feitelijk niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Planologisch gezien neemt het aantal mogelijke verkeersbewegingen wel af nu de bestemming Bedrijf wordt gewijzigd naar Wonen. Op het perceel zelf is voldoende ruimte om auto's te parkeren. Conform de Parapluperziening parkeren van de gemeente Sluis is voor een vrijstaande woning in de bebouwde kom een norm van 2,3 parkeerplaats per woning. Op het perceel

is voldoende ruimte om 3 auto's te parkeren. Parkeren langs de openbare weg is dan ook niet noodzakelijk.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving 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.

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.

Voor een functiewijziging, in dit geval de wijziging van Bedrijf naar Wonen, is bodemonderzoek noodzakelijk. Na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten is in opdracht van de provincie Zeeland bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek met bijbehorende schriftelijke bevestiging is bijgevoegd als bijlage 2. Geconcludeerd wordt dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Wanneer er in de toekomst ten behoeve van bouw- en/of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen aan de Brieversstraat 17 te Eede. Deze straat betreft een 30 km en valt hiermee binnen de uitzondering van wegen met een 30 km zone. Tevens is het van belang dat de voorgenomen ontwikkeling enkel de bestemming wijzigt. De bedrijfswoning is reeds aanwezig en voldoet aan de gestelde eisen Bouwbesluit. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie.

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 gebiedsgerichte 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 betekenende 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 fijnstof (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 betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (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.

Door middel van het verwijderen van de mogelijkheid om bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren worden mogelijke bedrijfsmatige activiteiten onmogelijk gemaakt. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. De ontwikkeling heeft een positieve invloed op 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 de wijziging van de bestemming 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.

3.10 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 richtafstanden. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Het plangebied is gelegen in gemengd gebied. De woning is gelegen aangrenzend aan de burgerwoningen Brierversstraat 15 en 21. Aan de achterzijde van het perceel is een agrarisch bouwvlak gelegen. Het bouwvlak ligt (nagenoeg) aangrenzend aan het bestemmingsvlak Wonen. De afstand van de woning met bouwvlak tot het agrarisch bouwvlak bedraagt 35 meter. Op basis van de VNG-richtafstanden wordt voor een agrarisch bedrijf, akkerbouw, een minimale afstand van 30 meter voor het onderdeel geluid gehanteerd. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

5. Waterparagraaf

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(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen betreft enkel een wijziging van gebruik. Bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd (meer dan 20 jaar) gestaakt en is geen sprake van bouw- of sloopectiviteiten. Het bouwvlak behoudt dezelfde oppervlakte. Voor deze wijziging is geen waterbergingsopdracht noodzakelijk.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	0	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	0	0	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
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>De huidige woning is reeds aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Nvt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Nvt.</i>
Volksgezondheid 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 in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</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>Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Bebouwing staat op ruime afstand van oppervlaktewater.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</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>	<i>Nee. Nee de verkeersaantrekkende werking zal door het wijzigen van de bestemming afnemen. Bedrijfsactiviteiten zijn planologisch namelijk niet meer mogelijk.</i>

* na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>De locatie blijft bereikbaar langs de huidige oprit. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nee.</i>
---	--

6. Afwegingen

Ten aanzien van het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen aan de Brieversstraat 17, Eede zijn de volgende afwegingen van toepassing:

- de bestemming Wonen past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie Zeeland en de gemeente Sluis (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Zeeland en het bestemmingsplan Kom Eede van de gemeente Sluis);
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de wijziging van de bestemming op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en burgerwoningen vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn positie nu het aantal verkeersbewegingen zal afnemen en deze 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 de bestemming Wonen bij het bestemmingsplan Kom Eede. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

7.2 Verbeelding

De enkelbestemming wordt Wonen, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 met de aanduiding bouwvlak.

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 Eede van de gemeente Sluis.

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.

Voor onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van een aangewezen bouwplan van het opstellen van een exploitatieplan is geen sprake.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt in het kader van vooroverleg eerst toegezonden aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. Vervolgens zal overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend, waardoor het wijzigingsplan vastgesteld kan worden. Na vaststelling wordt het wijzigingsplan opnieuw gedurende zes weken ter visie gelegd.

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.