Ruimtelijke onderbouwing Rijksweg 18B, Eede.



Juni 2021

NL.IMRO.1740.BPRijksweg18bEede-ON01

INHOUD

1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging	3
1.3 Het plan	7
1.4 Leeswijzer	8
2. BELEID	**9**
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. RANDVOORWAARDEN	**12**
3.1 Milieuzonering	12
3.2 Externe veiligheid	13
3.3 Geluid	14
3.4 Luchtkwaliteit	14
3.5 Bodemkwaliteit	15
3.6 Water	15
3.7 Flora en fauna	17
3.8 Archeologie	17
3.9 Cultuurhistorie	18
3.10 Leidingen en telecommunicatieverbindingen	18
3.11 Mobiliteit en parkeren	18
4. JURIDISCHE VORMGEVING	**20**
5. UITVOERBAARHEID	**21**
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is de voorgenomen functiewijziging aan de Rijksweg 18B te Eede. In de huidige situatie is er een restaurant met parkeerterrein gevestigd. Wel staat het pand al 5 jaar te koop en deels te huur, mede ook omdat potentieel gegadigden de huidige oppervlakte van het restaurant te groot vinden. Eigenaar van het pand is voornemens om het huidige restaurant deels om te vormen naar een medisch- en sportbegeleidingscentrum met een sportwinkel en deels horeca.
Het voornemen bestaat uit een medisch begeleidingscentrum met drie verschillende doelgroepen: competitieve sporters, post revalidatie sporters en mensen op zoek naar gezondheid door beweging. Het horeca gedeelte zal zich richten op een keuken met een duidelijke toets naar gezonder eten voor zowel sporters als “nog” niet sporters.

Omdat beoogd initiatief in strijd is met de huidige functie “horeca” volgens het geldende bestemmingsplan “Kom Eede”, heeft het college door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om te wijzigen naar de functie “dienstverlening”. Wel past de functie ‘detailhandel’ niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Het plan kan dus mogelijk gemaakt worden middels een postzegelbestemmingsplan voor het perceel Rijksweg 18b te Eede. De procedure dient conform artikel 3.8 Wro doorlopen te worden en de gemeenteraad is het bevoegde gezag om het postzegelbestemmingsplan vast te stellen.

Voordat een dergelijke procedure wordt opgestart, dient middels een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat deze functiewijziging in de omgeving past. Het mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies. Er dient te worden aangetoond dat vanuit milieu, archeologie en ecologie geen bezwaren zijn tegen het plan.

Beleidsmatig is aangegeven om in principe medewerking te geven aan het plan. Bij het omzetten van het restaurant op het perceel Rijksweg 18b, welke al enkele jaren leegstaat, is de transformatie naar een samenhang van functies in het in onbruik geraakte restaurant een wenselijke ontwikkeling. Verpaupering kan voorkomen worden als het pand in gebruik genomen wordt. Het perceel beschikt over een groot pand, waar de verschillende functies in harmonie gevestigd kunnen worden.

1.2 Ligging/huidige situatie

Het plangebied aan de Rijksweg 18b te Eede (fig. 1 en 2) omvat het perceel dat kadastraal bekend staan als gemeente Aardenburg, sectie I, nummer 374. Het adres Rijksweg 20 met de bestemming “wonen”, maakt tevens deel uit van dit kadastraal perceel. Wel wordt dit gedeelte van het perceel buiten beschouwing gelaten. Het perceel heeft kadastraal een oppervlakte van 2840m2. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Rijksweg, de bestaande ontsluitingsweg Maldegem-Aardenburg. Zowel aan de noord als zuidzijde wordt het plangebied omringd door bebouwing en aan de oostzijde van het plangebied is bouwland gelegen.



Fig 1. Ligging plangebied in omgeving, Eede bron: streetview (d.d 2020 geraadpleegd en toegevoegd)

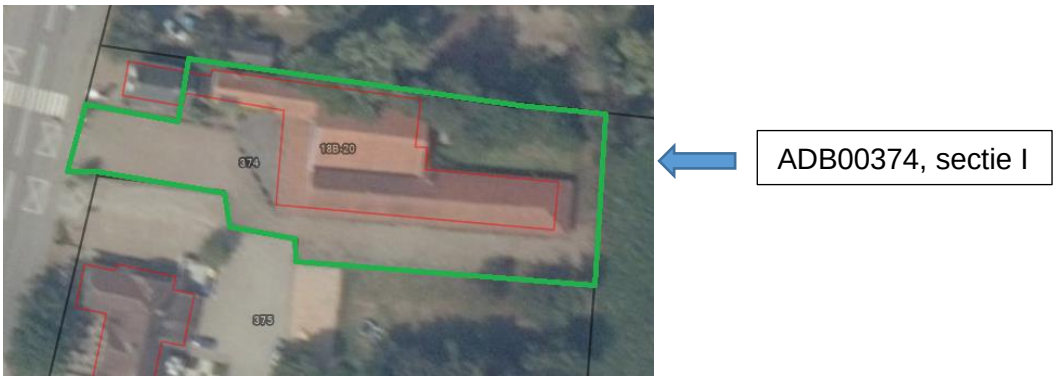


Fig 2 Plangebied kadastraal perceel bron: Waterschap Scheldestromen (d.d 2020 geraadpleegd en toegevoegd)

Het plangebied (fig 3 t/m 9) ligt aan de oostelijke kernrand van het dorp Eede aan de Rijksweg. Op het perceel staat momenteel een woning met een restaurant. De goothoogte bedraagt 5,0 meter en de bouwhoogte 7,7 meter. De bestaande woning ligt op circa 3 meter vanaf de weg met achteraan het terrein met het huidige restaurant en parking wat al een langere tijd leegstaat. Vanwege zijn enorm oppervlakte, is het niet aantrekkelijk dan wel rendabel om deze in de huidige staat te exploiteren.



Fig. 3 Plangebied Rijksweg 18B, Eede bron: streetview (d.d 2020 geraadpleegd en toegevoegd)


Fig. 4 Plangebied vooraanzicht Rijksweg 18B, Eede.


Fig 5. Vooraanzicht van huidig leegstaand restaurant.



Fig 6. Vooraanzicht en zijzichten van het leegstaand restaurant.



Fig.7 Zijaanzichten van het leegstaand restaurant



Fig 8. Noordzijde van het leegstaand restaurant.

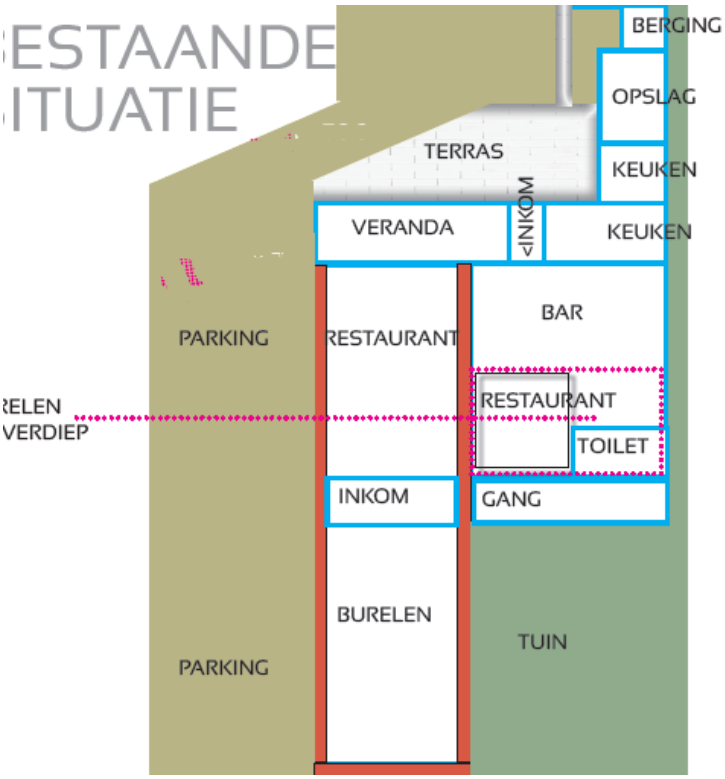


Fig 9. Plattegrond bestaande situatie

1.3 Het plan

Eigenaar van het pand is voornemens om het huidige restaurant deels om te vormen naar een medisch- en sportbegeleidingscentrum met een sportwinkel en deels horeca. Naast horeca, zal er praktijkruimte worden ingericht en tevens detailhandel van sportmaterialen. Het voornemen bestaat uit een medisch begeleidingscentrum voor drie verschillende doelgroepen: competitieve sporters, post revalidatie sporters en mensen op zoek naar gezondheid door beweging. Het horeca gedeelte zal zich richten op een keuken met een duidelijke toets naar gezonder eten voor zowel sporters als “nog” niet sporters. Er zullen dan ook geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De nieuwe functie past geheel in de bestaande bebouwing. Onderstaande plattegrond laat de nieuwe indeling van het pand zien (fig 1).

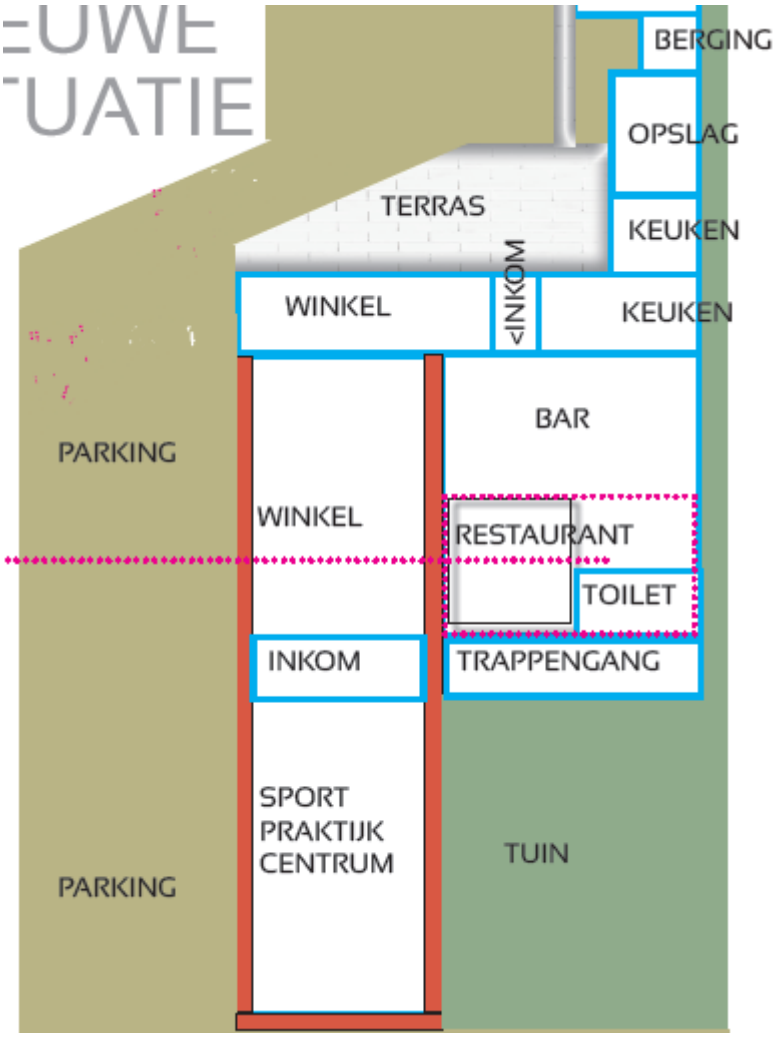


Fig. 1. Nieuwe indeling huidig restaurant.

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, archeologie, Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het postzegelbestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en de maatschappelijke haalbaarheid beschreven waarbij ook de procedure nader belicht wordt.

2. BELEID

2.1 Rijkbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt. De beoogde ontwikkeling voorziet in de 2^{e} stap van de ladder. De ontwikkeling vind plaats binnen bestaan stedelijk gebied waar door middel van herstructurering op de locatie een functiewijziging kan plaatsvinden.

Barro (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 heeft geen nadelige gevolgen voor een van de onderwerpen welke benoemd worden in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 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 een 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. De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Aangaande het beleid wordt in het omgevingsplan het volgende doel omschreven: ‘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.

Een functiewijziging waarbij leegstand voorkomen wordt past in deze visie.

Het huidige plan voldoet aan deze voorwaarden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad het visiedocument 2016-2020 “Krachtig verbonden” vastgesteld. Deze visie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid van de gemeente Sluis met daaraan gekoppeld een uitvoeringsplan voor de komende 4 jaar. Functiewijzigingen om leegstand te voorkomen, past in de gemeentelijke visie.

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Eede. Onderhavige locatie ligt in het bestemmingsplan ‘Kom Eede’, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis op 29 september 2011. Ook is het bestemmingplan “Parapluplan archeologie” , vastgesteld 31 januari 2019” en bestemmingplan “Parapluherziening parkeren gemeente Sluis van toepassing. Op grond van het bestemmingsplan Kom Eede ligt het perceel Rijksweg 18b te Eede met de bestemming Horeca met de aanduiding ‘bouwvlak’ en functieaanduiding ‘parkeerterrein’. De voor horeca aangewezen gronden zijn, onder meer, bestemd voor horecabedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten en ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein uitsluitend voor een parkeerterrein ten behoeve van de geldende bestemming. Op grond van de huidige regels is de voorgenomen functie niet mogelijk.

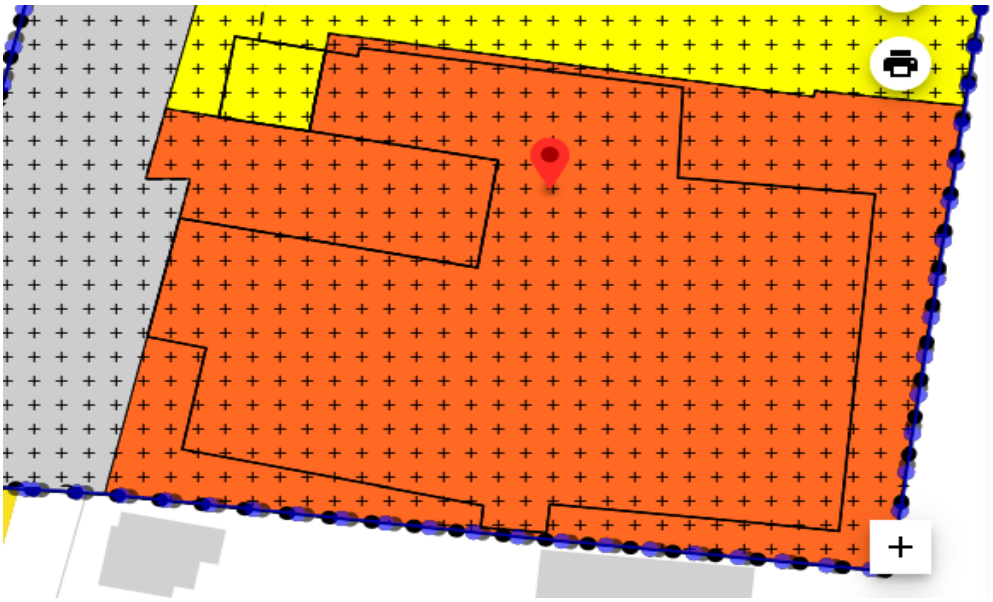


Fig 10. Uitsnede bestemmingsplan “Kom Eede” (d.d 2020 geraadpleegd en toegevoegd)

Omdat beoogd initiatief in strijd is met de huidige functie “horeca” volgens het geldende bestemmingsplan “Kom Eede”, heeft het college door middel van een wijzigingsbevoegdheid op grond van art 8.5.1 en 8.5.3 de mogelijkheid om te wijzigen naar de functie “dienstverlening”. Wel past de functie ‘detailhandel’ niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Het plan kan dus mogelijk gemaakt worden middels een postzegelbestemmingsplan voor het perceel Rijksweg 18b te Eede. De procedure dient conform artikel 3.8 Wro doorlopen te worden en de gemeenteraad is het bevoegde gezag om het postzegelbestemmingsplan vast te stellen.

Voordat een dergelijke procedure wordt opgestart, dient te worden aangetoond dat er kan worden voldaan aan de regels van artikel 8.5.1 en 8.5.3:

8.5.1 Omzetten naar Dienstverlening

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de verbeelding te wijzigen in die zin, dat de bestemming Horeca mag worden gewijzigd in de bestemming Dienstverlening.

8.5.3 Bevoegdheidsregels

- *De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden artikel 8 lid 5.1 en artikel 8 lid 5.2 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.*
- *In het wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat vanuit het oogpunt van milieu, archeologie en ecologie geen bezwaren bestaan tegen het plan.*

3. RANDVOORWAARDEN

3.1 Milieuzonering

Kader
De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.
De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	**Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied**	**Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Onderzoek
Er wordt geen milieubelastende activiteit en/of gevoelig gebouw toegevoegd.

Conclusie
Het aspect ‘milieuzonering’ vormt hiervoor geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

3.2 Externe veiligheid

Kader
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

• Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
• het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iederetoename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10-6 contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:
• Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
• langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10-6 contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.

<u>Transport over water</u>
In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water is er in Eede geen water aangegeven als hoofdvaarweg. Dit betekent dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen vaarweg is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

<u>Transport over het spoor</u>
Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

<u>Transport per buisleiding</u>
In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

<u>Transport over de weg</u>
In de nabijheid van het plangebied zijn geen routes aanwezig waar transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

<u>Inrichtingen</u>
De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.

Conclusie
De beoogde bestemmingsplanwijziging zal geen nadelige gevolgen hebben voor de externe veiligheid. Nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.3 Geluid

Kader
Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Onder geluidgevoelige functies wordt verstaan:

- woningen;
- geluidgevoelige terreinen, terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemeen, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg of woonwagenstandplaatsen;
- andere geluidsgevoelige terreinen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen; andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder.

Conclusie
Er worden geen aanpassing verricht aan het bestaande gebouw. Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

3.4 Luchtkwaliteit

Kader
In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project ‘in betekenende’ mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000 m_2 kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie
De voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft geen invloed op de luchtkwaliteit en daarmee ook niet van toepassing. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

3.5 Bodemkwaliteit

Kader
Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet tenminste een (historisch) bodemonderzoek worden verricht.

Conclusie
Er vindt geen gevoelige functiewijziging plaats. Bovendien vindt er geen bouw/verbouwing plaats. Een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De aanwezige bodemkwaliteit zal geen risico's opleveren in relatie tot de nieuwe bestemming.

3.6 Water

Kader
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. De watertoets moet worden getoetst door Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	**Uitwerking**
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	*Er is geen sprake van dergelijke milieucontouren binnen het onderhavige plangebied.*
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.	*Er is geen toename van het verhard oppervlakte dus ook geen compensatie.*
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Het betreft een beperkte functiewijziging binnen het bestaand pand. Dit onderdeel is daarvan niet van invloed.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in	*Het betreft een beperkte functiewijziging binnen het bestaand pand. Dit onderdeel is daarvan niet van invloed.*

zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	*Het betreft een beperkte functiewijziging binnen het bestaand pand. Dit onderdeel is daarvan niet van invloed.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem**.**	*Er is geen oppervlaktewater in het plangebied zelf gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing.*
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit**.**	*Vuilwater wordt op het bestaande riool geloosd. Het plan heeft geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.*
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	*Het plan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit onderdeel is niet van toepassing*
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*Het plan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.*
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	*Deze ontwikkeling is niet nabij een waterloop of ander oppervlaktewater gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing.*
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	*Er is geen sprake van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap in het onderhavige plangebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.*

Conclusie
De voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft geen invloed op de waterhuishouding. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

3.7 Flora en fauna

Kader
De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Conclusie
Er vinden geen bouw oftewel sloopwerkzaamheden plaats. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op beschermde dieren- en plantensoorten of op beschermde (natuur)gebieden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

3.8 Archeologie

Kader
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 ernaar 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 Valetta is doorverteld in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Waarna vervolgens per 1 juli 2016 de Monumentenwet is geïntegreerd in de Erfgoedwet.

<u>Archeologiebeleid</u>
De gemeente Sluis heeft voor haar grondgebied een beleid opgesteld aangaande archeologische waarden in de gemeente Sluis. In deze beleidsnotitie wordt Eede op pagina 24 als volgt aangeduid:

De relatief jonge ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern.

In 2013 heeft de gemeente Sluis een eigen archeologiebeleid vastgesteld, dat vervolgens is herzien in 2017. Dit archeologiebeleid is inmiddels verwerkt in het paraplubestemmingsplan ‘Archeologie Sluis’. Volgens dit archeologiebeleid, wat tevens ook blijkt uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van het Rijk is de locatie gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in (ver)bouwwerkzaamheden, waarbij de bodem zal worden geroerd Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging.

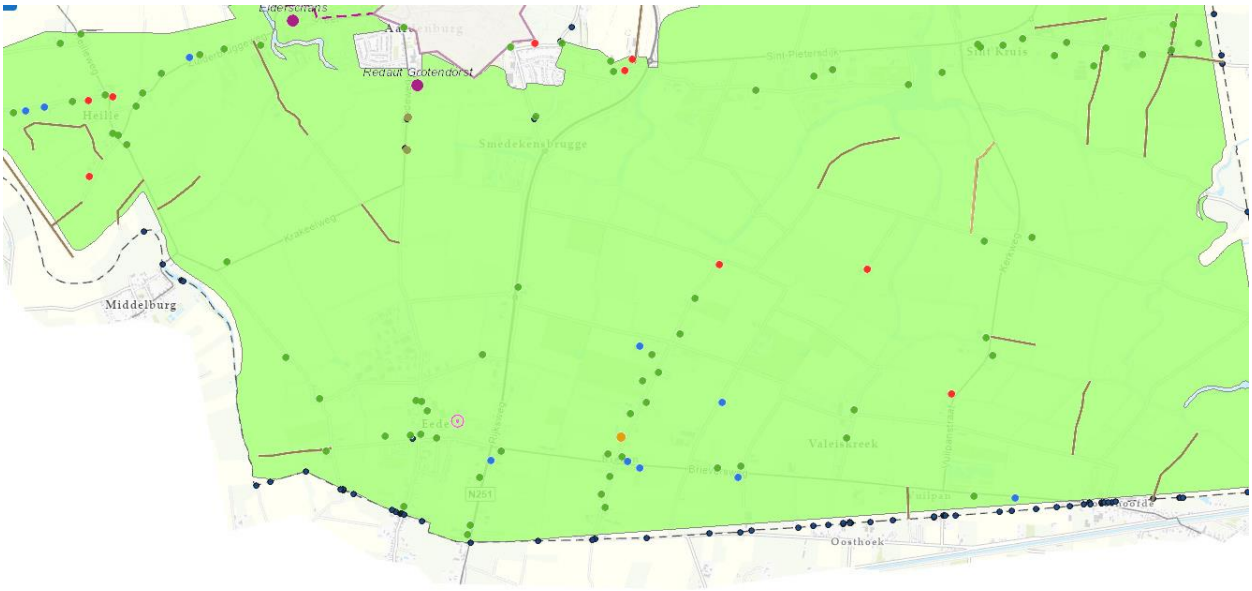
3.9 Cultuurhistorie

Kader
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.

De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en burgerwoningen. In de omgeving van het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De betreffende bebouwing ter plaatse van Rijksweg 18b wordt niet als cultuurhistorisch waardevol gekenmerkt.

De naastgelegen boerderij aan de Rijksweg 20 is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Dit was een wederopbouw boerderij, die vanwege het nieuwe gebruik amper nog als dusdanig is te herkennen. Er is geen sprake van een Rijksmonument. De ontwikkeling aan de Rijksweg 18 betreft een inpandige verbouwing, die geen invloed heeft op de uitstraling van de omliggende gronden.

Uit onderstaande uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Zeeland blijkt eveneens dat het perceel is gelegen in het dekzandgebied Aardenburg / Sint-Kruis. Gelet op de omvang van dit gebied, brengt de ligging in het denkzandgebied geen planologische beperkingen met zich mee.



Conclusie
Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering aanwezig is betreffende de cultuurhistorie.

3.10 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Kader
Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden.

Conclusie
Binnen het plangebied liggen geen relevante kabels en leidingen die een planologische bescherming hebben.

3.11 Mobiliteit en parkeren

Kader
Er dient te worden getoetst aan het Parapluplan Parkeren Gemeente Sluis, dit parapluplan is nog niet vastgesteld maar wordt wel als maatstaaf aangehouden. Parkeren is daarbij een toetsingscriterium.

Artikel 3 Voldoende parkeergelegenheid (Bron: Parapluherziening parkeren gemeente Sluis)

- *Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernomen (beleidsnota parkeren gemeente Sluis) van de gemeente Sluis. Op basis daarvan is destijds een ruime parkeerplaats aangelegd. De parkeernormen voor detailhandel en dienstverlening zijn lager dan de huidige functie. De totale parkeerbehoefte wordt lager en kan opgevangen worden binnen het plangebied. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Om de gewijzigde verkeersgeneratie in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van de kencijfers uit de CROW publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’.

Verkeersgeneratie bestaande situatie
Voor een restaurant in ‘rest bebouwde kom’ van ‘niet-stedelijk gebied’ geldt een verkeersgeneratie van 14,0 tot 16,0 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo. Gelet op de bedrijfsvloeroppervlakte van 800 m^2, leidt dit tot een gemiddelde verkeersgeneratie van 120 bewegingen per etmaal.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie
Voor de verkeersgeneratie van het sportpraktijkcentrum wordt aansluiting gezocht bij de kengetallen van een fysiotherapiepraktijk. Ook hier houden we de kengetallen van ‘rest bebouwde kom’ in ‘niet-stedelijk gebied’ aan. Hier geldt een verkeersgeneratie van 16,1 tot 20,7 verkeersbewegingen per behandelkamer. Dit komt voor deze ontwikkeling neer op 54 verkeersbewegingen voor het sportpraktijkcentrum.
Zo’n 350 m^2 van het pand blijft als horeca in gebruik. Dit komt neer op een verkeersgeneratie van 53 verkeersbewegingen.

In totaal zal door de nieuwe ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen per saldo licht afnemen, ten opzichte van de geldende situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat de Rijksweg een gebiedsontsluitingsweg is die is berekend op grote verkeersstromen. Ongeacht of er

sprake is van een toename, of een afname kan deze weg de gewijzigde verkeersstromen altijd goed aan.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer
Het plangebied wordt ontsloten via de Rijksweg, een provinciale weg binnen de bebouwde kom (50km/u). Via deze weg wordt het verkeer naar de Belgische grens oftewel richting Aardenburg ontsloten. Het betreft voornamelijk doorgaand verkeer. Etmaalintensiteit is gemiddeld 5000/etmaal. Gezien de ligging van de weg binnen de regionale wegenstructuur en het daarmee samenhangende beperkt gebruik, past deze inrichting bij de inrichtingseisen conform Duurzaam Veilig, met onder meer een vrij liggend fietspad.

Op het terrein zal signalering worden aangebracht.

Conclusie
De planlocatie is goed bereikbaar. Door de ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie niet toe ten opzichte van de vigerende planologische situatie. De capaciteit van de weg >5000mvt/etmaal is dermate groot waardoor er geen problemen zullen ontstaan in de verkeersafwikkeling. De parkeerbehoefte kan opgevangen worden binnen het plangebied. De parkeerbehoefte voor de nieuwe functie ligt lager dan de huidige functie. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4 Juridische vormgeving

4.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

4.2 Opbouw van de regels

4.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De planregels zijn afkomsting uit het Moederplan Kom Eede en uit het parapluplan ‘Sluis Archeologie’ en ‘Parkeren gemeente Sluis’.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden en zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Ten behoeve van het plan hoeft door de gemeente Sluis geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Voor wat betreft het kostenverhaal zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Hierin zijn tevens de voorwaarden opgenomen met betrekking tot uitvoering van het plan. Tevens komen de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van een bestemmingsplan wordt dan ook, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Tevens dienen relevante (groepen van) personen en/of maatschappelijke instanties bij de planvoorbereiding worden betrokken. Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg wordt het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

In ieder geval wordt aangegeven op welke wijze de inspraak heeft plaatsgevonden. De resultaten van zowel het overleg als de inspraak zullen worden bijgevoegd.
Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Deze resultaten worden zoveel mogelijk samengevat weergegeven en opgenomen in een reactienota. Bij het opstellen van de reactienota zal in het kader van de inspraak rekening worden gehouden met de eisen die de Wet bescherming persoonsgegevens aan het verwerken van persoonsgegevens van natuurlijke personen stelt. De reactienota zal, voor wat betreft de inspraak, dan ook 'anoniem' worden opgesteld. Dit houdt in dat het gebruik van NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen zoveel mogelijk wordt vermeden. Gemachtigden van natuurlijke personen en rechtspersonen mogen wel worden genoemd. Overlegreacties worden als bijlage bij de reactienota opgenomen, inspraakreacties niet of in 'geanonimiseerde' vorm.

Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.