de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Bestemmingsplan ‘Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg’

Versie: ontwerp

Datum: oktober 2022

Bestemmingsplan

‘Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg’

Identificatiecode:	NL.IMRO.PM GEM SLUIS
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	19-10-2022
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor de realisatie van een hotel in de panden Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg

Inhoud

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Geldend bestemmingsplan 6
1.3 Leeswijzer 7
2 Planbeschrijving 8
2.1 Huidige situatie plangebied 8
2.3 Toekomstige situatie plangebied 10
2.4 Stedenbouwkundige afweging 11
3. Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3. Gemeentelijk beleid 14
4. Omgevingsaspecten. 15
4.1 Bodem 15
4.2 Geluid 15
4.3 Luchtkwaliteit 16
4.4 Bedrijven en milieuzonering 18
4.5 Externe veiligheid 19
4.6 Flora en fauna 20
4.7 Geur 21
4.8 Verkeer 21
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie. 22
4.10 Kabels en leidingen 24
4.11 Overige belemmeringen 24
4.12 Schaduwberekening 25
4.13 Waterhuishouding 25
4.14 Besluit M.E.R. 25
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 27
5.1 Algemene opzet 27
6 Uitvoerbaarheid 28
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28
6.2 Economische uitvoerbaarheid 28
6.3 Vooroverleg 28
Bijlage 1: Watertoetstabel 30
Bijlage 2 Stikstofberekening 34
Bijlage 3 Schaduwberekening 36
Bijlage 4: Parkeeronderzoek 38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van de kern Oostburg staat op de locatie Markt 3 al geruime tijd een voormalig bankkantoor leeg. Het is één van de meest statige panden aan de Markt van Oostburg. Onderdeel van de voormalige pand was eveneens het pand Raamstraat 1, dat door middel van een luchtbrug verbonden was met het bankgebouw.

De huidige eigenaar van het pand heeft een plan ontwikkeld om zowel de panden Markt 3, als Raamstraat 1 te herontwikkelen tot een hotel. Hiervoor wordt op het pand Markt 3 de tweede verdieping aan de achterzijde uitgebreid. Ook op het pand Raamstraat 1 wordt een verdieping toegevoegd.

De gemeente Sluis heeft op 21 mei 2021 in principe ingestemd met deze ontwikkeling.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het pand is gelegen binnen de werking van de beheersverordening 'Oostburg'. In deze beheersverordening is vastgelegd dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Oostburg' mag worden voortgezet.
Op basis van dit bestemmingsplan is het pand Markt 3 bestemd als 'Centrumdoeleinden' en het pand Raamstraat 1, als 'Gemengde Doeleinden'. Het gebruik van het pand als hotel is binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' rechtstreeks toegestaan. Ook het uitbreiden van het pand Raamstraat 1 met een extra bouwlaag past binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Het uitbreiden van de tweede verdieping van het pand Markt 3 en het gebruik van het pand Raamstraat 1 past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan 'Kom Oostburg'.

Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Oostburg'

Tevens zijn de voorschriften van de parapluplannen 'parkeren gemeente Sluis' en 'archeologie' van toepassing. Op basis van dit laatste bestemmingsplan vallen de panden binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1a'.

Met een partiële herziening van het bestemmingplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wordt de uitbreiding van het pand Markt 3 en het gebruik van het pand Raamstraat 1 als hotel mogelijk gemaakt.

1.3 Leeswijzer

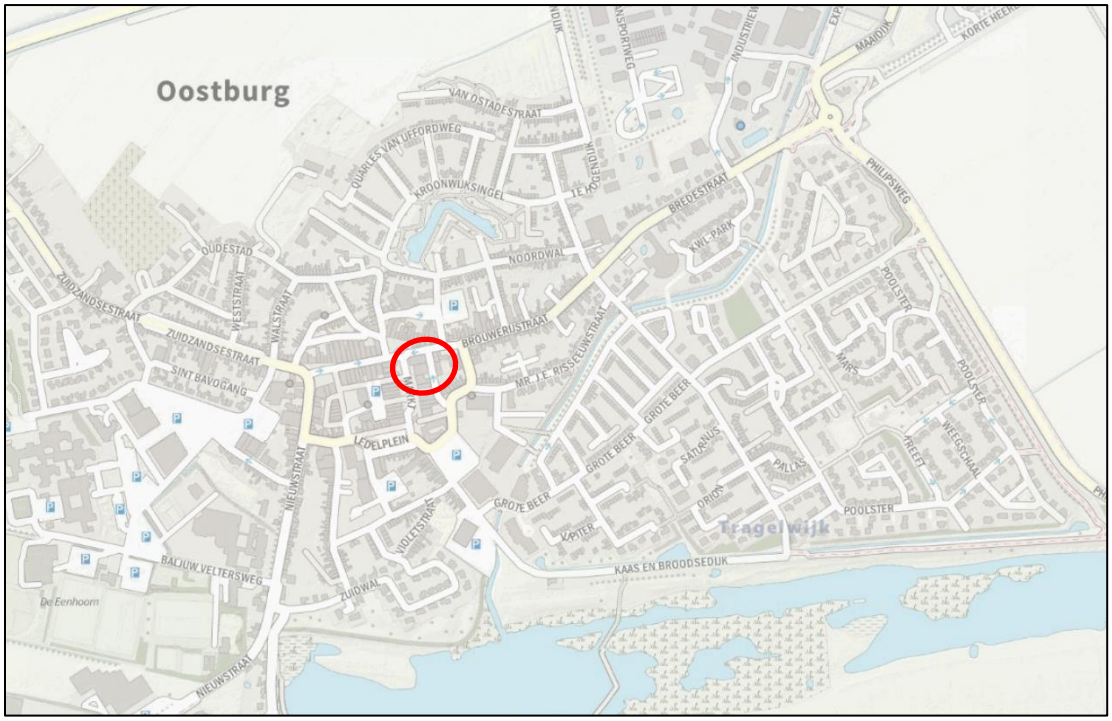
In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot is in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

2 Planbeschrijving

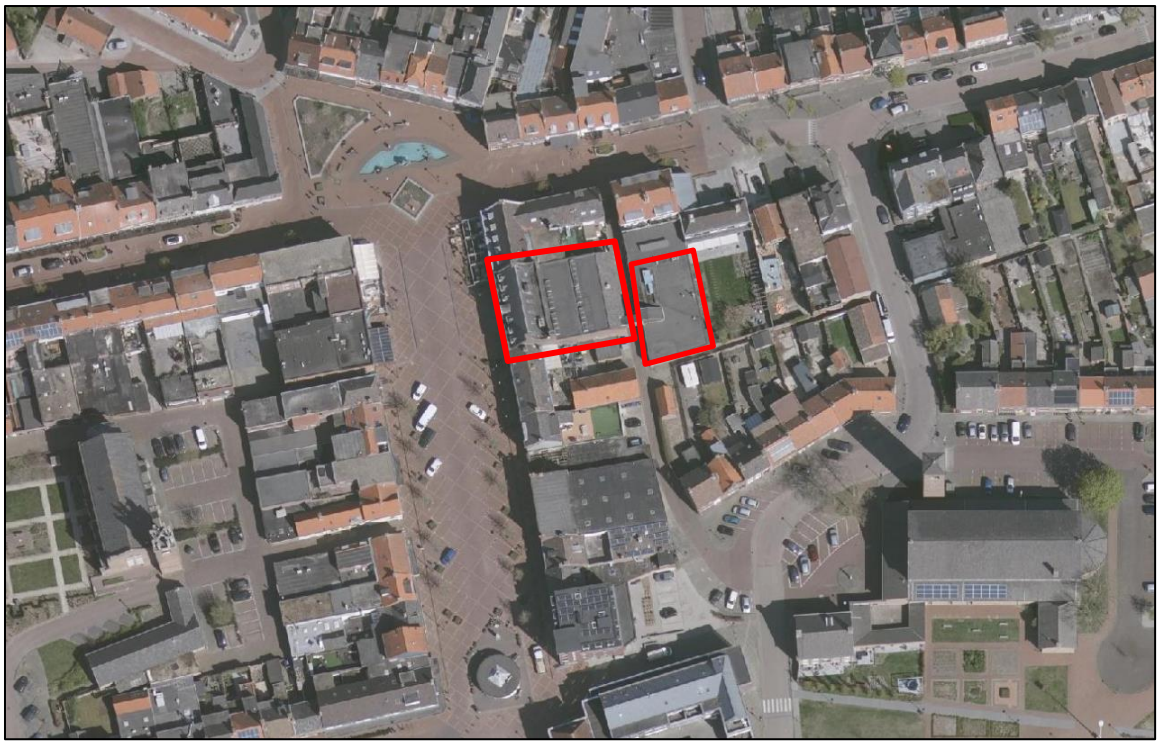
Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied

Je zou het niet direct zeggen, maar Oostburg behoort tot de oudste kernen van Zeeland. De geschiedenis gaat terug tot de 9e eeuw. Helaas is er tijdens de Tweede Oorlog weinig overgebleven van deze historie, omdat de stad vrijwel volledig gebombardeerd was. Hierdoor bestaat het centrum van Oostburg voor een groot deel uit de unieke wederopbouw architectuur. Het gemeentehuis, het Ledeltheater, het kantongerecht en de watertoren zijn kenmerkende gebouwen uit die tijd. Ook het pand Markt 3 behoort tot de wederopbouwarchitectuur en is daarom aangewezen als gemeentelijk monument.
De Markt in Oostburg is uiteraard het centrum van deze kern. Net als veel andere kernen staat het winkelbestand onder druk. Met de aanwezigheid van het gemeentehuis, onderwijs, sportvoorzieningen, enkele kantoren en enkele winkels voor dagelijkse voorzieningen, transformeert Oostburg meer naar een voorzieningenkern dan een winkelkern.



Afbeelding 2, het plangebied in zijn ruime omgeving (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 3, luchtfoto van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het pand Markt 3 is altijd in gebruik geweest als bankgebouw. De gevel heeft een voorname uitstraling. Bij het pand behoort tevens het achterliggende pand Raamstraat 1, dat door middel van een overdekte loopbrug is verbonden.

Afbeelding 4, Markt 3 Oostburg

Het pand staat al enige tijd leeg en dat begint zichtbaar te worden. Hier en daar laat het onderhoud van de gevels te wensen over. Een groot en leegstand pand op de Markt heeft een negatieve uitstraling naar de omgeving. Het is gewenst dat het pand weer een invulling krijgt en daarmee levendigheid zal uitstralen.

Afbeelding 5, detail boven voordeur Markt 3

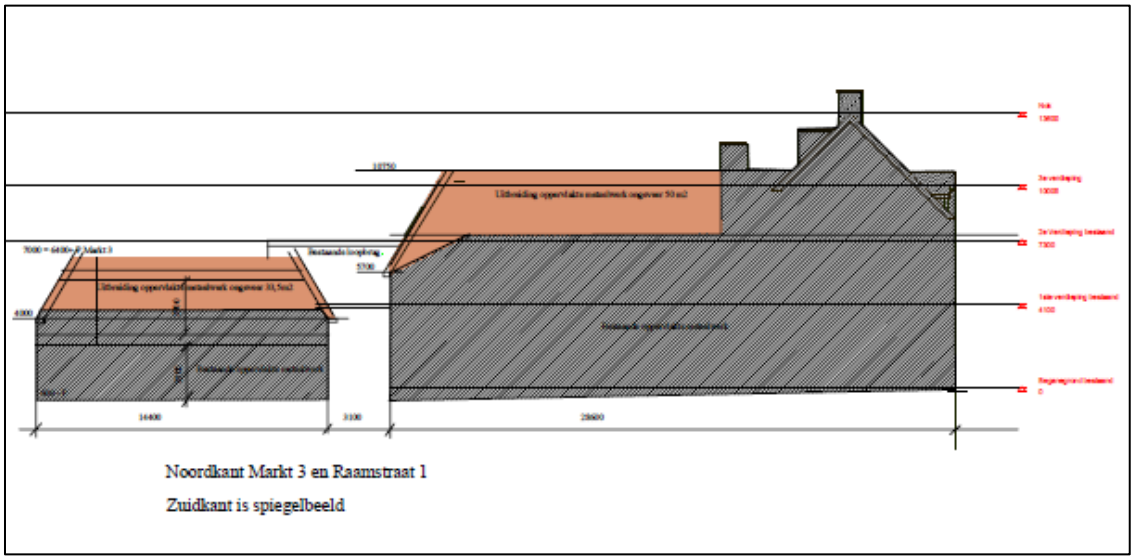
afb. 6, Achterzijde Markt 3 en voorzijde Raamstraat 1 met luchtbrug.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het pand zal grondig worden gerenoveerd en verduurzaamd. De voorgevel en de karakteristiek hiervan zullen blijven behouden. Het pand krijgt een nieuwe invulling als hotel met enkele voorzieningen voor de gasten, zoals een eetzaal, een sportschool en een sauna. Doel is om tenminste een viersterren, of toch tenminste een driesterrenhotel op te richten. De huidige omvang van de panden Markt 3 en Raamstraat 1 heeft te weinig inhoud om voldoende kamers te realiseren. Door aan de achterzijde van het pand Markt 3 een verdieping bij te maken en op het pand Raamstraat 1 eveneens een verdieping toe te voegen, ontstaat een hotel met zo'n 50 kamers. Dit aantal zal bij de aanvraag omgevingsvergunning exact worden bepaald.

afbeelding 7, volumeschets bestaande situatie achterzijde (bron: Ovacon)

afbeelding 8, volumeschets toekomstige situatie achterzijde



afbeelding 9, gevels met arcering uitbreiding

2.4 Stedenbouwkundige afweging

Het plan is inmiddels voorgelegd aan de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie. Zij hebben op 16 maart 2021 besloten in te kunnen stemmen met het aangepaste ontwerp.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het verduurzamen van het pand, het herstructureren van een monumentaal kantoorpand in binnenstedelijk gebied zijn onderdelen van voorliggend initiatief die passen binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder

stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De realisatie van het hotel past binnen de gebruiksmogelijkheden van de beheersverordening 'Kom Oostburg'. De relatief beperkte uitbreiding aan de achterzijde van het pand past niet binnen de bouwmogelijkheden van de ter plaatse geldende bestemming. Doordat de geldende bestemming het gebruik als hotel reeds toe staat is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling welke getoetst dient te worden aan artikel 3.1.6 van het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier Zeeuwse ambities omschreven voor de provincie in 2050.

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO2 neutraal Zeeland.

Het benoemen en beschrijven van uitdagingen en ambities is geen garantie voor het maken van de beste keuzes voor Zeeland. Bij het kiezen en prioriteren wil de provincie zowel de Zeeuwse kernkwaliteiten behouden als kansen en mogelijkheden benutten. Hiervoor dienen de volgende afwegingsfactoren:

- Doe meer met minder grond;
- Werk samen en deel kosten en baten;
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

- Genieten en opladen;
- Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap;
- We voelen ons verbonden met de historie;
- Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

Toets

De realisatie van een hotel draagt bij aan de werkgelegenheid in de regio. In tegenstelling tot kusttoerisme, is dit type hoteltoerisme veel minder seizoensgebonden, waardoor er sprake is van jaarrond werkgelegenheid. Daarnaast zal het bestaande en verouderde gebouw grondig worden gerenoveerd en verduurzaamd. De energieprestatie van het gebouw zal hierbij sterk verbeteren. Tot slot is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, er is immers sprake van een herontwikkeling van een bestaand en karakteristiek pand.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is nog steeds de geldende verordening. Deze zal in 2022 worden vervangen door een geactualiseerde Omgevingsverordening. Veel regels uit deze verordening hebben betrekking op het buitengebied. Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen)

hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking zijn in 2016 komen te vervallen omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3.1.).

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone waar de Provinciale Omgevingsverordening 2018 aanvullende regels voor heeft opgesteld, of waar provinciale belangen beschermd dienen te worden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visiedocument 'Krachtig Verbonden'

Het visiedocument geeft richting aan de gewenste koers op ruimtelijk-economisch en sociaal maatschappelijk beleid. Aan de hand van de visie kan worden getoetst of in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven passend worden geacht. De visie geeft een doorkijk tot medio 2025.
De gemeente Sluis wenst een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij wordt ingespeeld op de trends en ontwikkelingen van de gast, waarbij vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zijn. In basis is er geen extra toeristische verhuur van woningen gewenst. In het visiedocument wordt aangegeven dat de toeristische potentie van het achterland nog onvoldoende wordt benut. Verder is men terughoudend bij nieuwe ontwikkelingen waarbij er sprake is van een extra ruimtebeslag.

Toets
De realisatie van het hotel in de panden Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg vindt grotendeels plaats binnen bestaande bebouwing. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats. De kern Oostburg is niet gelegen binnen de kustzone en behoort daarmee tot het achterland van de gemeente Sluis. De toerist in het achterland is een ander type toerist dan aan de kustzone. Steekwoorden die deze doelgroep omschrijven zijn rustzoeker, cultuur-, natuurliefhebber en actief. Deze doelgroep kiest voor relatief kortdurende comfortabele vakanties in eigen land. Oostburg en omgeving, maar ook het Vlaamse voorland, heeft voor deze doelgroep veel te bieden. Een prettige bijkomstigheid is dat een groot en langdurig leegstaand pand in het centrum van Oostburg een nieuwe invulling krijgt. Dit komt de levendigheid van het centrum ten goede.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Toets

In casu gaat het enkel om een interne verbouwing waarbij de grond niet geroerd zal worden. Verder heeft het gebouw al een centrumbestemming die het gebruik als hotel toe staat, waardoor van een functiewijziging naar een gevoeligere functie geen sprake is. Een nader bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De ontwikkellocatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. De Markt is een winkelgebied, waarbij er volgens het shared space principe zowel de voetganger als de automobilist de ruimte delen. Hoewel het gebied een snelheidsbeperking heeft van 30 km/u weg, zal de daadwerkelijke snelheid van automobilisten lager zijn. Ook de Raamstraat valt binnen de 30 km/u zone van de kom Oostburg. Een nader akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Tevens wordt opgemerkt dat de Wet geluidhinder is van toepassing op geluidsgevoelige gebouwen, zoals woonhuizen voor permanente bewoning, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en andere geluidsgevoelige terreinen. Kantoren, recreatieparken, hotels, logiesgebouwen en andere niet-permanent bewoonde voorzieningen vallen niet onder de Wgh. In de panden Markt 3 en Raamstraat 1 wordt een hotel ontwikkeld, in het pand zal dus niet permanent worden gewoond.

Hierover is de volgende jurisprudentie beschikbaar:

- Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1,Geluid, september 2000

- Een motel is in het kader van de Tracéwet geen geluidsgevoelig object. N.B. De Tracéwet verwees in het kader van geluidsgevoelige objecten naar de Wet geluidhinder. ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1.

Toets

Een nader akoestisch onderzoek wordt voor voorliggende ontwikkeling niet noodzakelijk geacht, omdat er sprake is van een gevoelig object waarop de Wet geluidhinder van toepassing is. En omdat de panden niet gelegen zijn in een zone voor verkeers-, spoor- en industrielawaai.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wet Milieubeheer

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een viersterren hotel met ten hoogste 50 kamers. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van de meest actuele CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Hotels in dit segment generen 6 verkeersbewegingen per dag per 10 kamers. Uitgaande van 46 kamers, zou dit neer komen op dagelijks 30 verkeersbewegingen vanwege deze functie. Opgemerkt wordt dat niet automatisch betekent dat dit extra verkeersbewegingen zijn. In de huidige situatie staat het pand leeg, maar de bestemming staat een breed gebruik rechtstreeks toe, zoals het voorgaande gebruik als een kantoor, maar ook een hotel. De extra verkeersbewegingen worden slechts veroorzaakt door de uitbreiding van de tweede verdieping in het pand Markt 3 en de verdieping op het pand Raamstraat 1.

Om te beoordelen of de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is gebruik gemaakt van de door Infomil hiervoor ontwikkelde NIBM-tool. In de tool is de worst-case scenario ingevoerd van 50 extra dagelijkse verkeersbewegingen, dus niet uitsluitend de verkeersbewegingen die worden veroorzaakt door de hotelkamers op de extra verdiepingen. Tevens is een aandeel van 1 vrachtwagen per dag opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	0,24
	PM_{10} in µg/m³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.3.2 Stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wet natuurbescherming een artikel wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor wat betreft vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij om activiteiten die samenhangen met het bouwen en slopen van een bouwwerk en/of het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk, zoals bedoeld in de Wabo. Direct ten zuiden van de kern Oostburg ligt het natuurgebied Groote Gat. Vanwege het voorkomen van het plantje 'Kruipend Moerasscherm' is dit gebied aangewezen als Natura 2000 gebied. Dit plantje an sich is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Het natuurgebied Groote Gat in zijn geheel is dat wel.

De verbouwing van de panden Markt 3 en Raamstraat 1 zijn voorbeelden van activiteiten die onder de vrijstelling van vergunningplicht vallen. De partiële vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats, de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, mobiele puinbrekers, baggerwerk- of baggervaartuigen et cetera) en eventuele tijdelijke omrij- en omvaar-effecten als gevolg van de werkzaamheden.

Omdat deze activiteiten dus op voorhand vergunningvrij zijn, hoeft voor deze activiteiten geen stikstofberekening van de bouw-aanlegfase meer gemaakt te worden. De gebruiksfase moet altijd nog wel apart beschouwd worden door de initiatiefnemer door middel van een stikstofberekening om na te gaan of de stikstofdepositie vanuit gebruiksfase leidt tot vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Per saldo passen de nieuwe activiteiten rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de gewijzigde verkeersstroom van de toekomstige situatie in beeld gebracht. Voor de gebruiksfase is een stikstofberekening uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersbewegingen veroorzaakt door de hotelkamers op de extra verdiepingen van de panden Markt 3 en Raamstraat 1. Immers, de hotelkamers in het bestaande pand, valt ook onder bestaand gebruik. Op basis van de kengetallen gehanteerd door het CROW is uitgegaan van een gemiddelde van zes verkeersbewegingen per dag per 10 hotelkamers. De verkeersbewegingen zijn in beeld gebracht van en naar de Rondweg Oostburg (N253). Vanaf dit punt gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld. De verkeersbewegingen zijn evenredig verdeeld richting Sluis, Kust en Terneuzen. In de CROW kengetallen wordt ook rekening gehouden met verkeersbewegingen voor bijvoorbeeld bevoorraading.

Tijdens de gebruiksfase zijn geen effecten te verwachten op stikstofgevoelige gebieden. Het volledige stikstofonderzoek is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

Toets

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er vanwege de ligging in het centrum van Oostburg sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 10, Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Voor onderhavig plan is gekeken naar mogelijke hinder voor omliggende functies met betrekking tot milieuzonering. Een hotel is op basis van de VNG brochure een categorie 1 inrichting (SBI 5510). Dit is een milieucategorie 1 inrichting. In gemengd gebied hoeft voor dit type inrichting geen afstand aangehouden te worden tot de dichtstbijzijnde gevoelige objecten.

Verder wordt opgemerkt dat de bestemming van het pand Markt 3 niet wordt gewijzigd. De gebruiksmogelijkheden van het pand blijven ongewijzigd ten opzichte van de voorgaande planologische situatie.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. Het toetsingskader voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Het realiseren van een hotel is een kwetsbaar object op basis van het BEVI. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar het aspect externe veiligheid. Het hotel wordt opgericht in een centrumgebied.

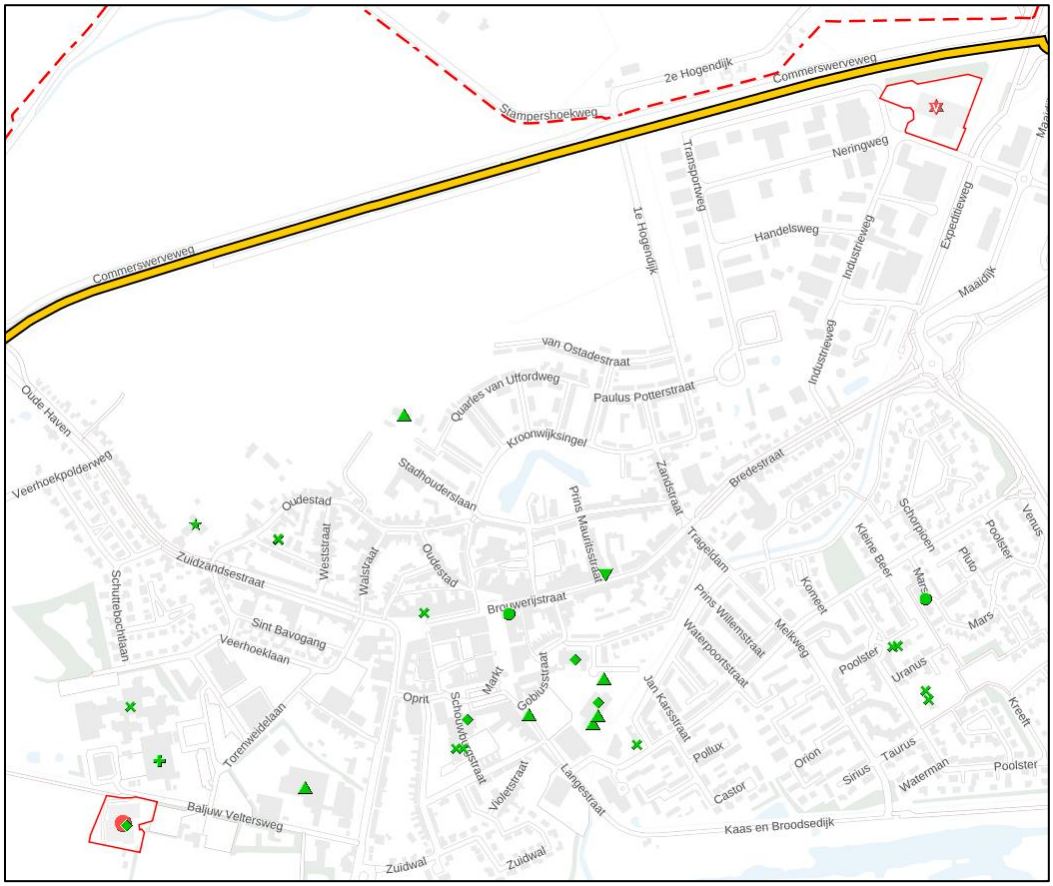
Toets
Aan de noordzijde van de kern Oostburg loopt een gastransportleiding. Aan de westzijde is een overdekt zwembad, hier vindt chlooropslag plaats. Aan de oostzijde is op het bedrijventerrein Stampershoek een verkooppunt van vuurwerk gelegen. Genoemde locaties en transportleidingen liggen allen hemelsbreed op meer dan 500 meter afstand van deplanlocatie.

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risico's op basis van externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Het nieuwe hotel valt niet binnen de contouren van het PR, of van het GR. De ontwikkeling brengt geen significante stijging van de veiligheidsrisico’s met zich mee. Deze ontwikkeling vormt derhalve geen risico voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 11, Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Toets

Het pand is gelegen in het centrumgebied van Oostburg. De omgeving is vrijwel volledig versteend. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Het is niet aannemelijk dat beschermde plant- en diersoorten schade ondervinden van de ontwikkeling. Een uitgebreid onderzoek naar het aspect flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.8 Verkeer

Gewijzigde verkeersgeneratie

De realisatie van een hotel in het centrum van Oostburg leidt tot een gewijzigde verkeersgeneratie. Een groot deel van het toekomstige gebruik als hotel past echter rechtstreeks binnen de geldende gebruiksmogelijkheden van het pand. De uitbreiding van het pand Markt 3 en het gebruik en uitbreiding van het pand Raamstraat 1 past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan.

De extra verkeersbewegingen worden veroorzaakt door hetgeen niet in het bestemmingsplan past. Dit komt overeen met 23 hotelkamers. Uitgaande van de CROW kengetallen voor een driesterrenhotel in het centrum van matig stedelijk gebied geldt een verkeersgeneratie van 4,6 tot 7,5 verkeersbewegingen per 10 hotelkamers. In de uitbreiding worden 23 hotelkamers gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde van 6 verkeersbewegingen per 10 hotelkamers is er sprake van 14 extra verkeersbewegingen per dag.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige infrastructuur in het cetrum van Oostburg deze beperkte extra verkeersbewegingen vrij eenvoudig kan verwerken.

Parkeren

Sluis heeft apart parkeerbeleid vastgesteld. Er dient te worden getoetst aan het 'parapluplan Parkeren Gemeente Sluis', welke door de gemeenteraad van Sluis is vastgesteld op 23 september 2021. In dit bestemmingsplan staat ten aanzien van parkeren het volgende 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.

Parkeerbehoefte toekomstig gebruik

Het toekomstige gebruik als driesterren hotel gelegen binnen het centrum van een kern heeft een parkeerbehoefte van 1,1 parkeerplaats per hotelkamer. Deze norm ligt ruim boven de landelijke kengetallen van het CROW. Voor de berekening wordt uitgegaan van een situatie met 50 hotelkamers. In de praktijk zullen er minder hotelkamers worden gerealiseerd. Dit leidt tot een behoefte van 55 parkeerplaatsen voor het gebruik van het pand als hotel.

Op eigen terrein is er geen ruimte voor parkeren. Wel geldt dat het project rechtstreeks past binnen de gebruiksmogelijkheden van de geldende beheersverordening. Daarnaast geldt dat het voorgaande gebruik als kantoorgebouw, of overig gebruik dat past binnen de geldende bestemmingen, ook een zekere parkeerdruk met zich meebrengt. De behoefte aan 55 parkeerplaatsen is ten opzichte van de bestaande en leegstaande situatie, maar niet ten opzichte van de geldende planologische situatie, immers dan is de parkeerbehoefte een stuk lager.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door het bureau Verkeerstellers is een onderzoek uitgevoerd om te kijken of het openbaar gebied geschikt is om hier te parkeren. Bij een maximale

bezetting is de parkeerbezetting van de openbare parkeerplaatsen nog altijd onder de 50%. Er kunnen dan nog 205 voertuigen in de openbare ruimte worden geplaatst.

Aangezien er op zaterdag sprake is van een blauwe zone, moet er ook op detailniveau gekeken worden naar de parkeerbezetting.

In de blauwe zone is de maximale bezetting 100 met een bezettingsgraad van 38% Er kunnen dan nog 121 voertuigen in de blauwe zone worden geplaatst, voordat de maximale bezettingsgraad van 85% wordt bereikt. Er is dus meer dan afdoende ruimte beschikbaar in de blauwe zone.

In de blauwe zone mag maximaal 2 uur geparkeerd worden. Daarom moet er ook gekeken worden naar de secties buiten de blauwe zone. Ook daar moet afdoende ruimte beschikbaar zijn tijdens de blauwe zone tijd (ma t/m za 09:00-16:00 uur). In de ruimte buiten de blauwe zone is de maximale bezetting 141 met een bezettingsgraad van 53% Er kunnen dan nog 83 voertuigen in de blauwe zone worden geplaatst, voordat de maximale bezettingsgraad van 85% wordt bereikt.

Het volledige parkeeronderzoek is als bijlage 4 bij deze onderbouwing gevoegd.

Conclusie ten aanzien van parkeren
Op basis van het parkeeronderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de openbare ruimte ruim voldoende plaatsen beschikbaar zijn om het parkeren voor deze ontwikkeling op te vangen.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In het Bro (artikel 3.1.6. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.1 Archeologie

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de parapluherziening 'Archeologie' vastgesteld op 31 januari 2019. Het plangebied ligt in een groot AMK-terrein en heeft hierdoor een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse geldt daarom de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1a' met vrijstellingsgrenzen tot ten hoogste een oppervlakte van 50 m^2 en een diepte van 0,4 meter.

Het onderhavige bouwplan ziet op een inpandige verbouwing waarbij de grond niet geroerd zal worden. De bestaande fundering blijft gehandhaafd. Er worden geen aanvullende kabels of leidingen getrokken welke dieper zijn dan de bestaande fundering. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

In de planregels van het nieuwe bestemmingsplan worden de voorschriften voor archeologie uit de parapluherziening overgenomen. Hiermee is het aspect archeologie voor eventuele toekomstige werkzaamheden gewaarborgd en beschermd.

4.9.2 Cultuurhistorie

De gemeente Sluis was samen met de gemeenten Terneuzen en Hulst intensief betrokken bij het opstellen van de waarderingstabel Zeeuws-Vlaanderen in de Handreiking Landschap Provincie Zeeland. Hierin zijn van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven, hoe bepalend en hoe leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering

plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden. Zo zullen sommige elementen, die van Provinciaal belang geacht worden, opgenomen worden in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Deze elementen moeten worden doorvertaald in gemeentelijke bestemmingsplannen. Andere elementen zijn van regionaal of gemeentelijk belang, hiervoor dient op dat bestuurlijk niveau besluitvorming plaats te vinden.

Deze Handreiking noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

1. Behoud: Hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepalendheid en gaafheid.
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: Conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden.
3. Behoud door ontwikkeling: De bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen. De veranderingen moeten passen in deze structuur. Verandering van functies is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk.
4. Vernieuwing: De bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

afbeelding 12, uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland

Ad 1. Het pand Markt 3 is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Het pand is een voorbeeld ` van de wederopbouw architectuur. De nieuwe ontwikkeling zal het pand restaureren, waarbij de voorgevel niet zal worden gewijzigd. Vanwege de aanwijzing als gemeentelijk monument geldt dat de werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal nader op dit aspect worden getoetst;

Ad 2. Deze strategie komt in Sluis in de praktijk niet voor.

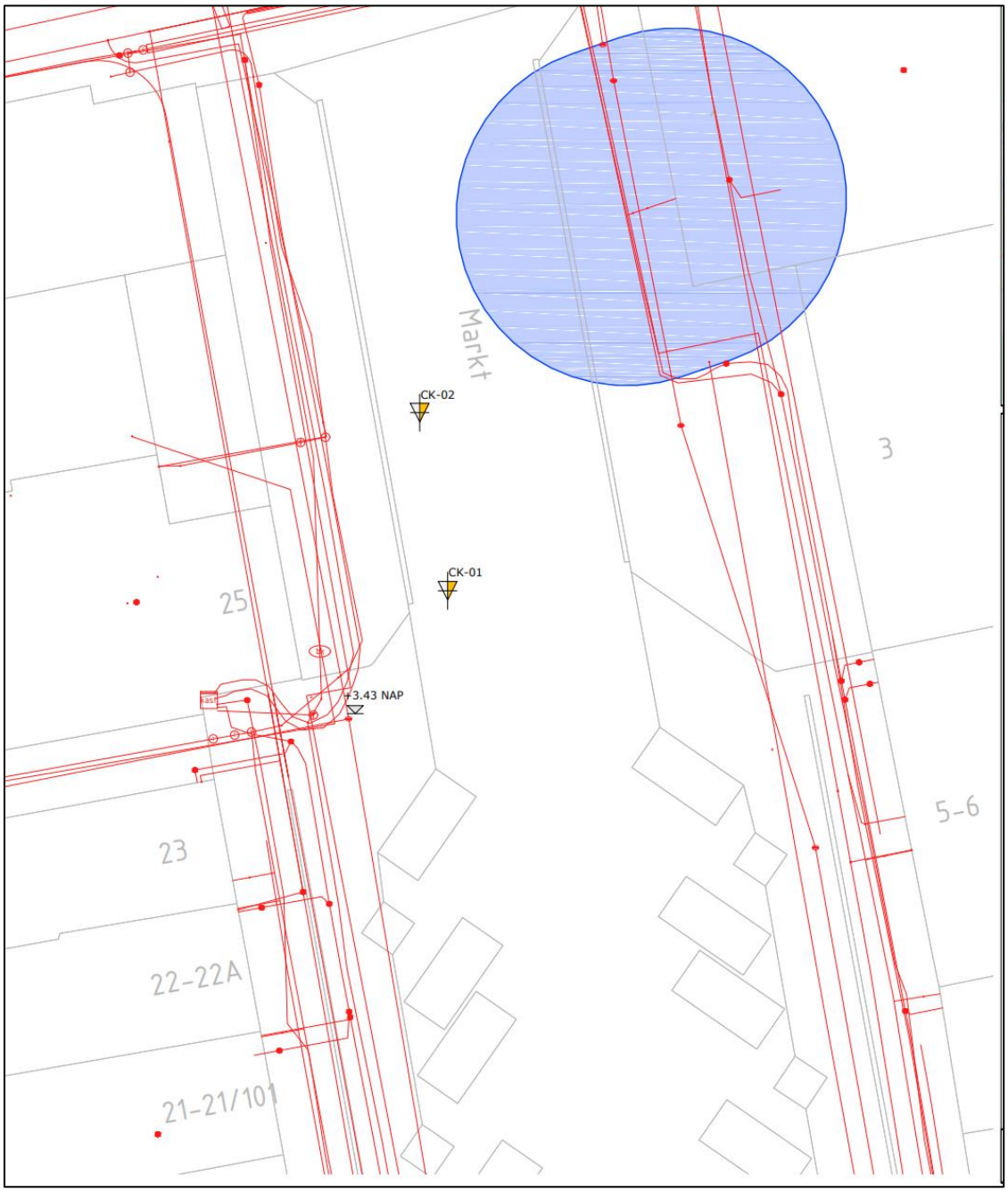
Ad 3. De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Vanaf de Marktzijde wordt het pand niet uitgebreid. De hoofdzakelijk inpandige ontwikkeling tast de omgeving niet aan.

Ad 4. De ontwikkeling past binnen de bestaande gebruiksmogelijkheden voor het pand en is passend binnen het centrumgebied waarin het pand staat.

Toets
Zowel het gebouw, als in landschappelijke, aardkundige, of cultuurhistorische zin zijn met de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in het geding. Er dienen in dit bestemmingsplan ook geen specifieke cultuurhistorische elementen nader te worden beschermd.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Binnen het plangebied lopen ook geen overige leidingen. Hiervoor is een KLIC-melding uitgevoerd.



Afbeelding 14, KLIC-melding Markt Oostburg

4.11 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

4.12 Schaduwberekening

Het pand Markt 3 wordt aan de achterzijde uitgebreid met een extra verdieping. Op het pand Raamstraat 1 wordt eveneens een verdieping gebouwd. De extra verdieping kan zorgen voor extra schaduwhinder op omliggende panden. Hiervoor is een schaduwberekening uitgevoerd die op verschillende data en tijdstippen in beeld brengt wat de extra schaduw is ten opzichte van omliggende panden. De volledige schaduwberekening is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.13 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 2.

4.14 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek
In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer betreft. De voorgenomen ontwikkeling in het pand Markt 3 en Raamstraat 1 betreft de realisatie van een hotel. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële

effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting. zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Markt 3, Raamstraat 1, Oostburg' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels
Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Aangesloten wordt bij de planregels van het moederplan 'Kom Oostburg', tevens zijn de voorschriften uit de parapluherzieningen 'archeologie' en 'parkeren' ingevoegd.

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (Inleidende Regels) bevat inleidende regels. Deze algemene eenduidige regels omvatten een algemene, eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding. Zo wordt in artikel 1 een omschrijving gegeven van de in het plan opgenomen begrippen en regelt artikel 2 de wijze waarop moet worden gemeten. Voor de vraag welke begrippen exact zijn omschreven wordt verwezen naar de planregels.
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. Het gebruik van het hele plangebied is 'centrum' en 'gemengde doeleinden'. De regels van het plangebied zijn onlosmakelijk verbonden met de plankaart. Tevens zijn de voorschriften uit de facetherziening parkeren opgenomen in de voorschriften.
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat de algemene regels van het plan waaronder een anti-dubbeltelbepaling en algemene regels met betrekking tot het bouwen.
- Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van dd. tot en met dd. ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Binnen de termijn van terinzagelegging is zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor dit project hebben de initiatiefnemer en de gemeente Sluis een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

6.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro stelt de gemeente Sluis overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland: zij hebben ingestemd met de ontwikkeling, op voorwaarde dat de eerder opgestelde AERIUS stikstofberekening wordt geactualiseerd. Dit ontwerp bestemmingsplan bevat deze geactualiseerde stikstofberekening.
2. Waterschap Scheldestromen: zij hebben geen opmerkingen gemaakt.

Bijlage 1: Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in uw ruimtelijk plan.

<table>
<tr><th>Thema en water(beheer)doelstelling</th><th>Uitwerking</th></tr>
<tr><td>Veiligheid waterkeringen

Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</td><td>De panden Markt 3 en Raamstraat 1 zijn niet gelegen in of nabij een waterkering.</td></tr>
<tr><td>Voorkomen overlast door oppervlaktewater

Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</td><td><table>
<tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr>
<tr><td>dakoppervlak</td><td>2.200</td><td>2.200</td><td>1</td></tr>
<tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr>
<tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr>
<tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr>
</table>
Hemelwater wordt apart aangeboden en afgevoerd op het gemengd rioolstelsel. Ten opzichte van de huidige situatie blijft de verharding onveranderd.</td></tr>
<tr><td>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.</td><td>De afvoeren van het gebouw worden gescheiden aangelegd binnen het plangebied. Deze worden wel aangesloten op het gemengd rioolstelsel onder openbaar gebied.</td></tr>
<tr><td>Grondwaterkwantiteit en verdroging

Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</td><td>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend.</td></tr>
<tr><td>Grondwaterkwaliteit

Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</td><td>Door bij de bouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.</td></tr>
<tr><td>Oppervlaktewaterkwaliteit</td><td>In de nabijheid van de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Bij de bouw</td></tr>
</table>

Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabijheid van het plangebied is geen natte natuur gelegen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Andere belangen waterbeheerder

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling is niet gelegen eigendommen van waterschap Scheldestromen.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* * na realisatie: verkeersaantrekkende werking *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* * na realisatie: bereikbaarheid *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.*	n.v.t.

Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Schaduwberekening

Bijlage 4: Parkeeronderzoek