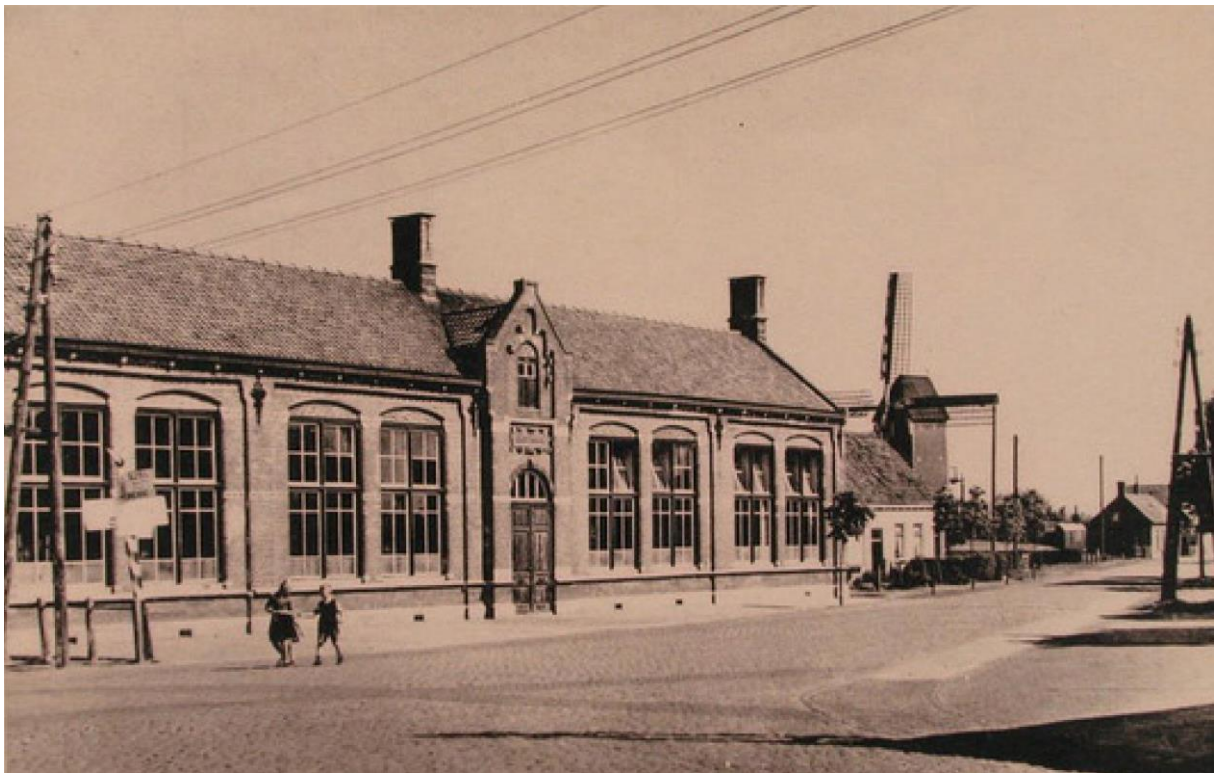
Ruimtelijke onderbouwing

Markt 1, Retranchement



Ruimtelijke onderbouwing

Markt 1 te Retranchement, gemeente Sluis

Opsteller
E. Barendregt
S. Zonneveld
B. Verhage

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

Versie: 29 augustus 2024
IMRO: NL.IMRO.1714.Ogmarkt1Rment-ON01
Status: ontwerp

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Projectgebied 3
1.3 Geldend planologisch regime 4
1.4. Leeswijzer 5

2. Gebiedsbeschrijving 6
2.1 Bestaande situatie 6
2.2 Beoogde situatie 7

3. Planologisch beleidskader 9
3.1 Algemeen 9
3.2 Rijksbeleid 9
3.3 Provinciaal beleid 10
3.4 Gemeentelijk beleid 11

4. Ruimtelijke aspecten 13
4.1 Natuur 13
4.2 Cultuurhistorie 14
4.3 Archeologie 15
4.4 Mobiliteit en parkeren 16
4.5 Bodem 19
4.6 Geluid 19
4.7 Luchtkwaliteit 19
4.8 Externe veiligheid 20
4.9 Milieuzonering 20

5. Waterparagraaf 22
5.1 Waterschapsprogramma Scheldestromen 22
5.2 Watertoets 22

6. Uitvoerbaarheid 25
6.1 Economische uitvoerbaarheid 25
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 25

Bijlagen 26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze onderbouwing heeft betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van nieuw functies op het adres Markt 1 in Retranchement. De wens is om op deze locatie een traiteur/lunchroom en een fine-dining restaurant te realiseren.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Op deze gronden zijn horeca activiteiten niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een procedure te worden doorlopen om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

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

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

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Markt 1 te Retranchement en is kadastraal bekend als 843, sectie K, kadastrale gemeente Sluis.

Figuur 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: Bagviewer)

1.3 Geldend planologisch regime

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 30-04-2014).

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

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

Figuur 2: Bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis', projectgebied indicatief weergegeven met rode marker (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

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

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het gebouw op de locatie is gebouwd in 1884 en aangemerkt als een rijksmonument. In het verdere verleden is het gebouw in gebruik geweest als school, vandaar de naar D'Ouwe Schoole. De school bood plek aan zo'n 70 leerlingen. De lokalen aan de oostzijde waren voor de hogere klassen, de lokalen aan de westzijde voor de lagere klassen. Aan de achterzijde was oorspronkelijk een opslag voor brandstof en toiletgroepen. Deze aanbouw is later verwijderd en vervangen door een lange gang achter het hoofdvolume. Na het sluiten van de school in 1976 is het gebouw tussen 1981 en 2021 in gebruik geweest als dorpshuis. Sinds 2021 staat het pand leeg.

In de directe omgeving zijn enerzijds woningen gelegen en aan de overzijde van het plein is een restaurant en is een omgevingsvergunning voor een hotel verleend.

Figuur 3: Bestaande situatie projectgebied, indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: Bagviewer, bewerkt)

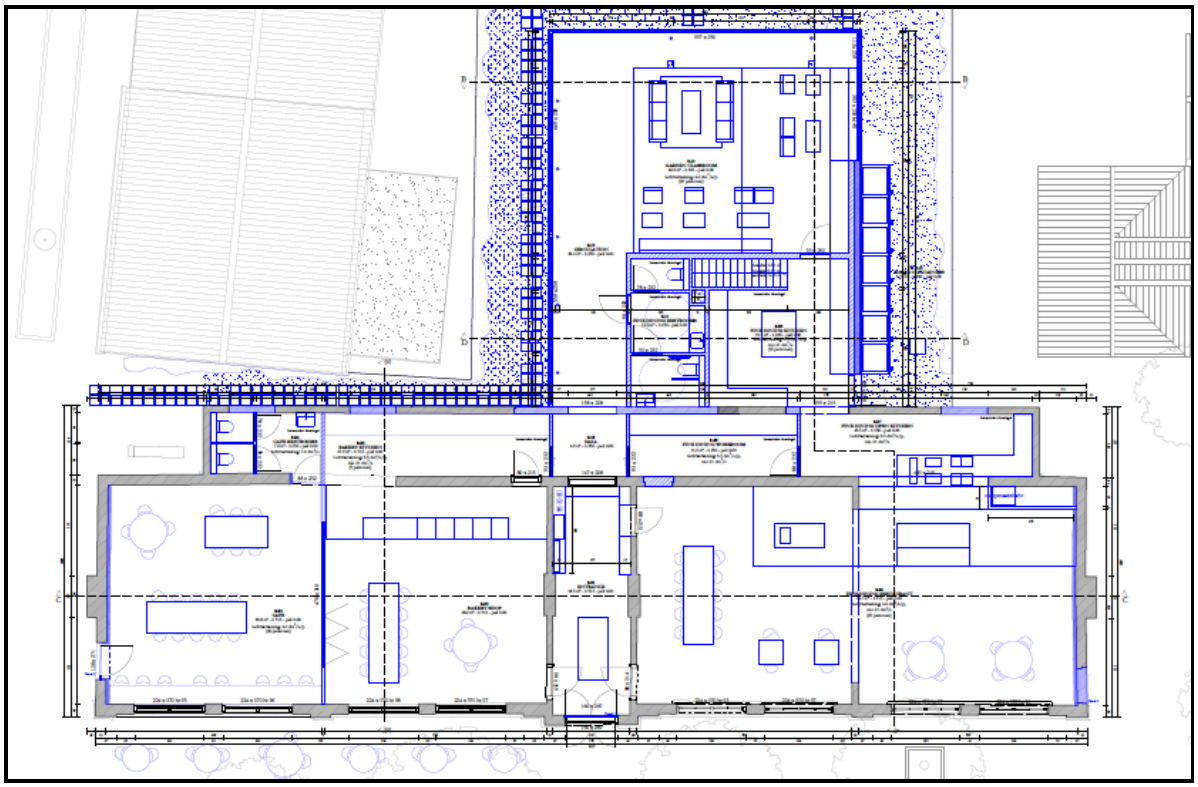
Figuur 4: Situatie projectgebied 2022 (bron: GoogleStreetview)

2.2 Beoogde situatie

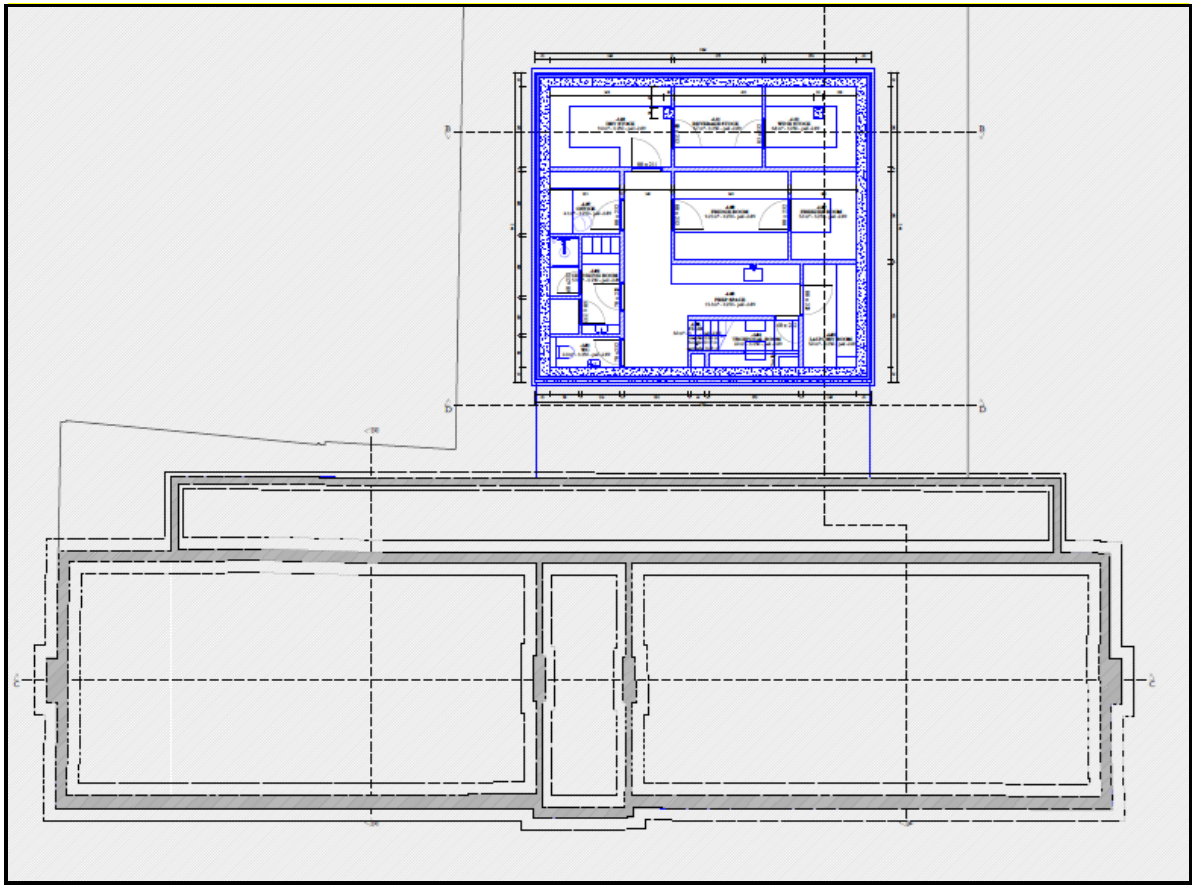
Het initiatief is gericht op de realisatie van een culinaire en educatieve ontmoetingsplek in Retranchement, gericht op fine dining, ontbijten en/of lunchen. Een plek waar mensen kunnen leren over regionale producten en zich kunnen ontwikkelen op alle niveaus. De keuze voor een historisch schoolgebouw valt dan ook perfect samen met deze visie: de nieuwe functie vormt een verderzetting van de historische functie van leren en ontwikkelen.

Aan de buitenzijde van het hoofdgebouw vinden geen wijzigingen plaats, wel worden historische elementen gerestaureerd. Aan de linkerzijde van het gebouw wordt een traiteur met aansluitend een lunchroom gerealiseerd. Aan de rechterzijde wordt een restaurant gevestigd in de categorie fine dining.

Aan de achterzijde van het gebouw wordt de huidige aanbouw gesloopt en wordt een nieuw '5e klaslokaal' gerealiseerd waar gasten van het restaurant eerst het aperitief en amuse nuttigen alvorens zij de avond voortzetten aan de voorzijde van het gebouw. Onder het 5e lokaal wordt een kelder van circa 61 m^2 gerealiseerd voor opslag en sanitaire voorzieningen voor het personeel.



Figuur 5: Toekomstige situatie begane grond (bron: Anno Architecten)



Figuur 6: Toekomstige situatie kelder (bron: Anno Architecten)

3. Planologisch beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (WRO).

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

a) Rijksvaarwegen;
b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
c) Kustfundament;
d) Grote rivieren;
e) Waddenzee en waddengebied;
f) Defensie;
g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
h) Elektriciteitsvoorziening;
i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
j) Natuurnetwerk Nederland;
k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);

m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling
Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd.

Doelstelling blijft een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering. Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling
De ontwikkeling waar dit plan in voorziet heeft betrekking op de planologisch wijziging van de geldende bestemming ten behoeve van horeca. De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij is relevant dat het plan betrekking heeft op functiewijziging van een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied. Een uitgebreide onderbouwing van de ladder is niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

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

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

Beoordeling
De toekomstige functies sluiten goed aan bij het Rijksmonument. Het gebouw een nieuwe functie geven zorgt voor een duurzaam gebruik en instandhouding van het gebouw. Er is geen sprake van strijdigheid met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is laatstelijk herzien op 29 juni 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke artikelen van toepassing.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025

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

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

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

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

Beoordeling
De toevoeging van een lunchroom, traiteur en fine-dining zorgt voor een extra voorziening binnen de kern Retranchement. Het bevorderd de leefbaarheid in de kern en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de kern.

3.4.2 Erfgoedvisie

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

Toerisme is de belangrijkste economische motor in de gemeente. Het cultuurhistorisch erfgoed, ofwel de monumenten, de pittoreske kernen en het landschap, zijn pijlers waarop deze sector rust. Samen met kerken zijn molens beeldbepalend voor een kern en voor het landschap en oefenen ze een grote aantrekkingskracht uit op de bezoekers van de streek.

Beoordeling
In het algemeen streeft de gemeente naar behoud van het cultureel erfgoed, zowel het gebouwde als het archeologische en het landschappelijke erfgoed. Het gebouw aan de Markt 1 is aangeduid als Rijksmonument. Door de toekomstige eigenaar worden de culturele elementen van dit gebouw bewaard en waar nodig gerestaureerd. Door de beoogde functie wordt het Rijksmonument behouden en krijgt een bijpassend gebruik. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke visie. De erfgoedvisie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

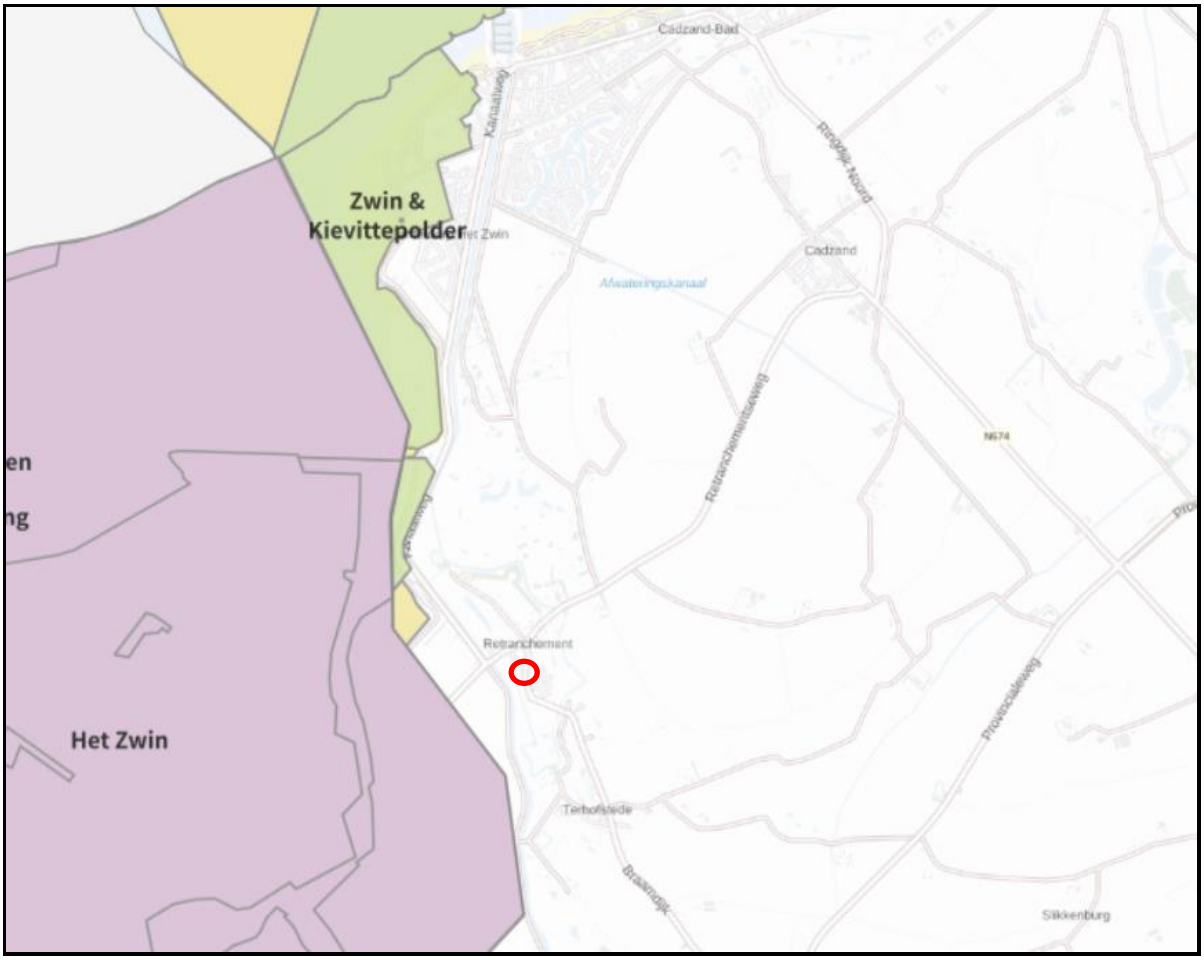
4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De Wet natuurbescherming is van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.1.1 Gebiedsbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Zwin & Kievittepolder' bevindt zich op circa 760 m ten noordwesten van het projectgebied.



Figuur 7: Locatie projectgebied (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: AERIUS-calculator)

Er wordt een toename aan verkeersaantrekkende werking verwacht (zie paragraaf 4.4). Met het programma AERIUS Calculator (versie 2023.0.1) worden berekeningen uitgevoerd om de gevolgen

voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek wordt opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag. De gebruiks- en realisatiefase van de ontwikkeling levert vanwege de kleinschaligheid geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op kwetsbare Natura 2000-gebieden op.

4.1.2 Soortbescherming

De huidige aanbouw wordt gesloopt.
Op voorhand is de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet uit te sluiten. Op basis hiervan is een quickscan flora en fauna nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd bij de vergunningaanvraag. In de rapportage wordt het volgende samengevat: voor sloop van de aanbouw en de nieuwbouw zijn geen beschermde soorten te verwachten. Deze werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Voor de renovatie dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar verblijfplaatsen van vleermuizen en broedlocaties van gierzwaluw en huismus. Beschermde natuurgebieden liggen op voldoende afstand. Er is geen ruimteslag. Er is geen verstoring door licht, geluid of trilling. Er worden geen schadelijke stoffen uitgestoten. Er zijn geen veranderingen in (grond)waterstanden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Het vervolgonderzoek wordt momenteel uitgevoerd en zal worden toegevoegd alvorens de omgevingsvergunning definitief wordt verleend.

4.2 Cultuurhistorie

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

Figuur 8: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Zeeland

Beoordeling
De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van Rijkmonument nummer 509262. De huidige waardes van het gebouw worden niet gewijzigd. Het gebruik voor horeca sluit als functie goed aan bij het Rijksmonument.

Het herbestemmingsproject is twee keer besproken met Stichting Dorp, Stad en Land, de gemeente Sluis en de Rijksdienst. Hier is vervolgens een Erfgoednota op geschreven, zie de bijlage bij de vergunningaanvraag. In aanvulling op de plannen geeft deze nota een omschrijving van de ingrepen en hun impact op de erfgoedwaarden.

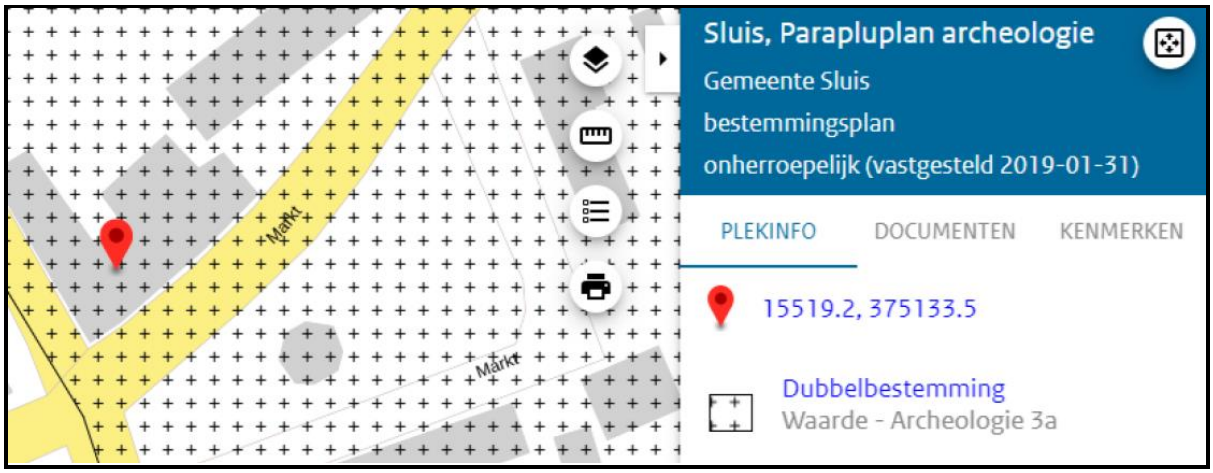
Vanuit cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie

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

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie (vastgesteld op 31 januari 2019).

Beoordeling
Ter plaatse van de locatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' opgenomen.



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

Voor de gebieden bestemd als 'Waarde – Archeologie 3a' is in het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (vastgesteld op 31 januari 2019) opgenomen dat archeologisch onderzoek nodig is bij graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden het maaiveld en het oppervlak van de werkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden maaiveld meer bedraagt dan 1.000 m^2.

Er vinden geen bouwwerkzaamheden en grondroerende werkzaamheden die bovenstaande parameters overschrijden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk en vormt geen belemmering.

4.4 Mobiliteit en parkeren

4.4.1 Parkeren

Op de locatie geldt de 'Parapluherziening parkeren gemeente Sluis', op basis van deze herziening wordt voor de parkeernormen in de gemeente het 'Beleid Parkeernormen' gehanteerd.

Momenteel is reeds sprake van een maatschappelijke bestemming op de locatie die als laatst werd ingevuld door buurt- en dorpscentrum. Deze functie kent al een parkeerbehoefte in de vorm van een parkeernorm van 4,1 parkeerplaats per 100 m^2.

Uitgangspunt van het parkeerbeleid is de Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO). De huidige bruikbare BVO van het bestaande gebouw bedraagt 280,39 m^2. De gehele bruikbare oppervlakte is hierbij opgeteld, exclusief de circulatieroute (gangpad) waar geen personen verblijven. Deze ruimte wordt enkel voor passage en veiligheid benut. De tekening van de bestaande toestand is bijgevoegd als bijlage bij de aanvraag (Tek. 2307_RETRANCHEMENT_OV_240612-BT_P_2_NIVEAU0). Op basis van deze oppervlakte is er in de huidige situatie sprake van een totale parkeerdruk van 280,39/100x4.1=11,49 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is het gebouw opgedeeld in drie functies. Zijnde afhaal/traiteur, lunchroom en restaurant. Op basis van deze (gedeelde) functies wordt de parkeerbehoefte uitgedrukt. De expliciete parkeernorm voor traiteur is niet opgenomen in het parkeerbeleid. In andere gebieden binnen de gemeente Sluis waar eveneens sprake is van een beperkt aantal parkeerplaatsen en veel activiteit, is wel beleid (Cadzand-Bad) en daar hanteert de gemeente Sluis de norm van 2,3 per 100 m^2 voor detailhandel. Hier wordt bij aangesloten. De parkeernormen voor lunchroom en restaurant zijn wel opgenomen in het parkeerbeleid geldend voor het plangebied.

Voor een aantal ruimtes, zijnde afwasruimte, keuken en opslagruimtes is sprake van gedeeld gebruik, zowel het restaurant als de lunchroom maakt gebruik van deze ruimtes. De lunchroom biedt echter ruimte aan meer mensen en een hogere bezettingsgraad waardoor het zwaartepunt van gebruik meer ligt bij de lunchroom dan bij het restaurant en de norm van 7 per 100 m^2 voor deze algemene ruimtes van toepassing is.

Het restaurant betreft fine-dining, exclusief dineren, waarbij er gezien de beschikbare BVO's relatief weinig bezoekers zijn. In totaal biedt het restaurant de mogelijkheid om 24 gasten te ontvangen, waarbij er twee zalen zijn die worden benut door dezelfde gasten. Ontvangst en aperitief aan de achterzijde en fine-dining aan de voorzijde. De tekening van de nieuwe toestand is bijgevoegd bij de aanvraag (Tek 2307_RETRANCHEMENT_OV_240612-NT_P_3_NIVEAU0)

Functie	Parkeernorm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Lunchroom/traiteur	7 pp per 100 m^2	156 m^2	10,92 pp
Traiteur	2,3 pp per 100 m^2	66 m^2	1,52 pp
Restaurant	15 pp per 100 m^2	182 m^2	27,36 pp
Totaal			**39,8 pp**

De totale parkeerbehoefte bedraagt 39,8-11,49=28,31 zijnde afgerond 29 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de directe omgeving. Hoewel een deel van de bezoekers in praktijk eerst op de vakken rond het gebouw zal parkeren is de loopafstand tot het nieuw te realiseren parkeerterrein beperkt met circa 270 meter. De acceptabele loopafstand bedraagt volgens het gemeentelijke beleid voor winkelen 200-600 meter en voor ontspannen 100-600 meter. Deze parkeerplaats ligt binnen acceptabele loopafstand. Het terrein is kadastraal bekend als Sluis, sectie L nummer 1.

Figuur 9: Luchtfoto afstand Markt 1 en parkeerterrein (Bron: Google maps)

Figuur 10: Aan te leggen extra parkeerstrook

4.4.2 Verkeer

De verkeersgeneratie voor de lunchroom en het restaurant wordt berekend op basis van het CROW (publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren). Het projectgebied ligt in een niet stedelijk gemeente en rest bebouwde kom.

Voor de functies restaurant en lunchroom zijn geen verkeersgeneratiekengetallen beschikbaar. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het omzetten naar Horeca resulteert met name in

een toename van het autoverkeer. Er wordt op basis van de parkeernorm uitgegaan van 29 parkeerplaatsen.

Van de 29 parkeerplaatsen is een derde noodzakelijk voor de lunchroom/traiteur en 2/3 voor het restaurant. Dan resulteert in 9 parkeerplaatsen voor de lunch en 20 voor het restaurant. Bij een volledige bezetting (worst-case) wordt een parkeerplaats voor de lunch 3,5 keer benut en 2 keer bij het restaurant.

Dat betekent (9x2x3,5) 63 verkeersbewegingen voor de lunchroom en (20x2x2) 80 voor het restaurant. Hiermee komt de verkeersgeneratie (op basis worst-case) neer op 143 verkeersbewegingen per etmaal (63+80). Het pluspunt is dat de locatie aan de achterzijde wordt ontsloten en hiermee de verkeersbewegingen direct aansluiten op de N675. Deze weg kan dit aantal verkeersbewegingen verwerken. Het uitgangspunt voor deze functie is dat elke parkeerplaats twee keer gebruikt wordt op een dag, dus per parkeerplaats worden er vier verkeersbewegingen gegenereerd.

De verkeersgeneratie van de toekomstige functies bedraagt 143 mvt/etmaal. Op het drukste moment van de dag geldt doorgaans dat 10% van het verkeer wordt afgewikkeld. In het drukste uur betekent dit een toename van 15 mvt. Deze toename gaat op in het huidige verkeersbeeld van de omliggende wegen. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodem

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

Beoordeling

Er is geen sprake van functiewijziging naar een bodemgevoeliger gebruik. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Geluid

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

Beoordeling

Er worden geen geluidgevoelige functies gerealiseerd. Daarnaast is reeds sprake van een maatschappelijke bestemming die functies als een school/kinderdagverblijf al direct mogelijk maakt. Hierdoor is geen sprake van nieuwe functies met meer geluidproductie. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van

relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling
Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige project is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is. Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de gangbare luchtkwaliteitseisen, daar uit de viewer van het centraal instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten de drempelwaarden geenszins worden overschreden.

De functiewijziging zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

4.8 Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Beoordeling
De locatie ligt niet binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

4.9 Milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt

aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 1: Milieucategorieën bedrijven en normafstanden

Milieucategorie	**Normafstand rustige woonwijk**	**Normafstand gemengd gebied *(alleen voor de aspecten geur en geluid)***
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Beoordeling
Volgens het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming op de locatie direct een school/kinderdagverblijf toegestaan. Voor een school is in de Handreiking aangegeven dat hiervoor een milieucategorie 2 en een richtafstand geldt van 30 meter tot woningen en andere gevoelige functies. Voor de toekomstige functies van een restaurant en lunchroom geldt milieucategorie 1 en een richtstand van 10 meter en kan dus gesproken worden van een afname qua 'milieulast' op de omgeving.

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5. Waterparagraaf

5.1 Waterschapsprogramma Scheldestromen

Het waterschapsprogramma 2022-2027 van het Waterschap Scheldestromen geeft de bestuurlijke kaders en ambities aan die de komende vier jaar leidend zijn voor de uitvoering van de taken van het waterschap. In de strategienota wordt het waterschapsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt in een strategie om de ambities te bereiken. Het waterschap heeft per thema haar ambities geformuleerd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de klimaatbestendigheid van het bestaande perceel. In de bestaande ontwikkeling is deze reeds verhard en voorzien van bebouwing. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zullen geen veranderingen optreden met betrekking tot de bebouwing of de ondergrond. De ontwikkeling betreft enkel een planologische wijziging.

5.2 Watertoets

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets ingevuld te worden om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gestelde eisen aan het thema water.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*Het project heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.*
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.	*In de huidige situatie is de locatie bebouwd, dit blijft in de beoogde situatie ongewijzigd.*
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	*Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het projectgebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Situatie blijft ongewijzigd.*

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Situatie blijft ongewijzigd.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Situatie blijft ongewijzigd.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*De ontwikkeling is zeer gering en heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het projectgebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*Ter plaatse van het projectgebied is geen oppervlakte aanwezig. In de nabije omgeving zijn enkele watergangen en poelen aanwezig. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor deze oppervlaktewateren.*
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De functiewijziging belemmert de werking van de objecten van de waterbeheerder niet.*
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.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen	*Situatie blijft ongewijzigd.*

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is. In de gegeven situatie is gelet op artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan zodat geen exploitatieplan c.q. overeenkomst v.w.b. het kostenverhaal behoeft te worden afgesloten.

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

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

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

Bijlagen

Bijlage: Stikstofrapportage III
Bijlage: Quickscan sloop en renovatie Quickscan Markt 1
Bijlage 3: Erfgoednota