Ruimtelijke onderbouwing BOPA

RAADHUISPLEIN 11-12
OOSTBURG

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam	Ruimtelijke onderbouwing – Raadhuisplein 11-12 Oostburg
Plantype	BOPA
Status	Definitief
Datum	13 januari 2026
Projectnummer	25AF044
Opdrachtgever	Fit Real Estate
Opsteller	Ad Fontem Ruimtelijk Advies Stationsstraat 37 7622 LW Borne

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoudsopgave

01 AANLEIDING EN DOEL 1

01.1 Aanleiding 1

01.2 Ligging en begrenzing projectgebied 1

01.3 Geldend Omgevingsplan 2

01.4 Leeswijzer 3

02 BEOOGDE ONTWIKKELING 5

02.1 Huidige situatie 5

02.2 Toekomstige situatie 6

03 BELEID EN REGELGEVING 9

03.1 Rijksbeleid 9

03.2 Provinciaal beleid 11

03.3 Regionaal beleid 13

03.4 Gemeentelijk beleid 14

04 OMGEVINGSASPECTEN 17

04.1 m.e.r. -beoordeling 17

04.2 Milieubelastende activiteiten 19

04.3 Bodem 22

04.4 Geluid 23

04.5 Geur 28

04.6 Trillingen 29

04.7 Luchtkwaliteit 30

04.8 Omgevingsveiligheid 31

04.9 Natuurwaarden 34

04.10 Archeologie en Cultuurhistorie 39

04.11 Mobiliteit en parkeren 41

04.12 Water 46

04.13 Gezondheid 47

05 UITVOERBAARHEID 48

05.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48

05.2 Economische uitvoerbaarheid 49

06 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 50

06.1 Belangenafweging en conclusie 50

01 AANLEIDING EN DOEL

01.1 Aanleiding

Dit project is tot stand gekomen om de beoogde herontwikkeling van de percelen aan het Raadhuisplein 11-12 in Oostburg mogelijk te maken. De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand te slopen en hiervoor in de plaats een appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond te realiseren. De gemeente Sluis heeft door middel van een principebesluit aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Daarnaast heeft de provincie Zeeland subsidie verleend voor de herontwikkeling van Raadhuisplein 12.

De beoogde herontwikkeling is momenteel niet (geheel) mogelijk op basis van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. Door middel van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit kan medewerking verleend worden aan de voorgenomen ontwikkeling.

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

01.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Ligging

Het projectgebied is gelegen aan het Raadhuisplein 11 en 12 in Oostburg en betreft bebouwing met een centrumfunctie. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Oostburg, sectie E, perceelnummers 419, 1791 (deels) en 3254. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven met de rode cirkel.

FIGUUR 1.1: GLOBALE LIGGING PROJECTGEBIED, ROOD OMKADERD (BRON: KADASTRALEKAART.COM)

Begrenzing

De begrenzing van het projectgebied wordt in figuur 1.2 globaal weergegeven met een rode omkadering. Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door het Raadhuisplein. Aan de westzijde door de Nieuwstraat. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Burgemeester Erasmusstraat en aan de oostzijde door een pand met een centrumfunctie.

FIGUUR 1.2: BEGRENZING PROJECTGEBIED, ROOD OMKADERD (BRON: KADASTRALEKAART.COM)

01.3 Geldend Omgevingsplan

Het projectgebied is gelegen in het plangebied van het 'Omgevingsplan gemeente Sluis', met de volgende onderliggende onderdelen:

- 'Kom Oostburg' (Beheersverordening);
- 'Sluis, Parapluplan archeologie';
- 'Parapluherziening parkeren' (Beheersverordening).

Voor het projectgebied geldt de functie 'Centrum' met de aanduiding 'Horecacategorie 1 (hc1)'. De maximum goothoogte bedraagt 9 m. De bouwhoogte mag maximaal 4 m meer bedragen dan de goothoogte. De gronden met de functie 'Centrum' zijn onder andere bedoeld voor bedrijfsmatige activiteiten tot en met bedrijfscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel, dienstverlening, horeca-activiteiten tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en wonen. Wonen is niet toegestaan op de begane grond en per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan.

Naast de functie 'Centrum' ligt een klein gedeelte van het projectgebied binnen de functie 'Verkeer' met de functieaanduiding 'verblijfsgebied'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wegen (met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken). De functieaanduiding 'verblijfsgebied' is opgenomen voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf.

In het plan 'Sluis, Parapluplan archeologie' is het projectgebied voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 1a'. Dat betekent dat de gronden binnen het projectgebied tevens bedoeld zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Tevens gelden er parkeerregels (Parapluherziening parkeren) waar rekening mee gehouden moet worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In figuur 1.3 is een uitsnede van de plankaart bij het omgevingsplan opgenomen.

FIGUUR 1.3: UITSNEDE PLANKAART BIJ OMGEVINGSPLAN (BRON: OMGEVINGSLOKET, REGELS OP DE KAART)

Het realiseren van het nieuwe appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen en een commerciële ruimte past niet binnen de mogelijkheden van het geldende omgevingsplan van de gemeente Sluis. Om die reden dient er afgeweken te worden van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door middel van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Door middel van een principebesluit heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde project. Daarnaast sluit het project aan bij het ruimtelijk kader die de gemeente aan het opstellen is. De gemeente mag een omgevingsvergunning voor een BOPA slechts verlenen als is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

01.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding, ligging en begrenzing van het projectgebied omschreven. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader en de toetsing hieraan. In hoofdstuk 4 worden alle omgevingsaspecten behandeld die invloed hebben op de fysieke leefomgeving alsmede de daarbij behorende onderzoeken.

Hoofdstuk 5 laat zien of het project economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. In hoofdstuk 6 wordt geconcludeerd of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

02 BEOOGDE ONTWIKKELING

02.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied vrijwel volledig bebouwd. De bebouwing heeft een centrumfunctie. Op de begane grond van de bebouwing zijn functies als detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan. Op de verdieping(en) zijn twee woningen aanwezig.

De panden zijn zowel aan de voorzijde (Raadhuisplein) als de achterzijde (Burgemeester Erasmusstraat) te bereiken. Binnen het projectgebied zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.

De projectlocatie ligt in het centrumgebied van Oostburg. In de omgeving zijn dan ook verschillende (centrum)functies aanwezig, zoals detailhandel, horeca, maatschappelijke functies, kantoren en wonen.

Figuur 2.1 toont foto's van het pand en de omgeving van het projectgebied in de huidige situatie.

FIGUUR 2.1: FOTO'S HUIDIGE SITUATIE (BRON: VG ARCHITECTEN)

02.2 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing aan het Raadhuisplein 11–12 te Oostburg zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd met een bouwhoogte van ca. 16 meter.

Het plan gaat uit van een bouwvolume met een goothoogte van 10,8 meter en een nokhoogte van 13,58 meter. In het bestemmingsplan *'Kom Oostburg'* geldt de mogelijkheid om binnen een marge van 10% af te wijken van afmetingen; zoals de maximale bouwhoogte. Het voorgestelde basisvolume (los van de hoekopbouw) heeft een nokhoogte van 13,58 meter en blijft daarmee binnen de toelaatbare afwijkingsruimte op de planmatige nokhoogte van 13 meter. De beoogde goothoogte van circa 9 meter wijkt enigszins af van de formele maatvoering, maar deze komt rechtstreeks voort uit de overeengekomen architectonische vormgeving zoals besproken en positief beoordeeld in de welstand overleggen.

De lichte overschrijding in hoogte is mede het gevolg van de inpassing van de verplichte commerciële plint die hiermee voldoet aan de hedendaagse eisen van winkeliers, waaronder een vrije hoogte waarbij voldoende ruimte voor verlichting en installaties is opgenomen. Onder de betonbalken wordt hierbij een vrije hoogte van circa 3,3 meter gerealiseerd. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat er voldoende hoogte is om een kwalitatieve commerciële ruimte te voldoen.

Op de hoek van het appartementencomplex wordt een torenkamer toegevoegd die de totale bouwhoogte van het plan op circa 16 meter brengt (en waarmee het platte dak; de daarbij bijbehorende goothoogte van 13 m wordt). Deze hoekopbouw fungeert als herkenningspunt en visueel baken in het straatbeeld. De hogere hoekaccentuering markeert de entree van het centrumgebied en vormt een passend stedenbouwkundig antwoord op de schaal en identiteit van de omgeving. Ten opzichte van de bestaande bebouwing zorgt dit voor een sterkere ruimtelijke begrenzing en een evenwichtige omlijsting van het plein, waardoor een levendig en aantrekkelijk straatbeeld ontstaat. De hoekverdieping verwijst bovendien naar karakteristieke elementen uit de wederopbouwarchitectuur, die kenmerkend is voor Oostburg en als inspiratiebron voor het ontwerp heeft gediend. In het ruimtelijk kader van de gemeente Oostburg is deze locatie bovendien aangewezen als locatie waar op de hoek een architectonische verbijzondering expliciet gewenst en toegestaan is.

De combinatie van een zorgvuldige hoogteopbouw, een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en een verfijnde architectonische uitwerking maakt dat het plan aansluit bij de karakteristiek van het centrumgebied en bijdraagt aan de verdere kwaliteitsverbetering van het Raadhuisplein als aantrekkelijk verblijfsgebied en verklaart en onderbouwd de bouwhoogte van 16m op deze plek.
Het project bestaat uit 9 betaalbare woningen en 4 vrije sectorwoningen. De 9 betaalbare woningen zullen goedkoper zijn dan de grens die in de gemeente Sluis wordt gehanteerd (< €355.000,-). Hiermee is 70% van de

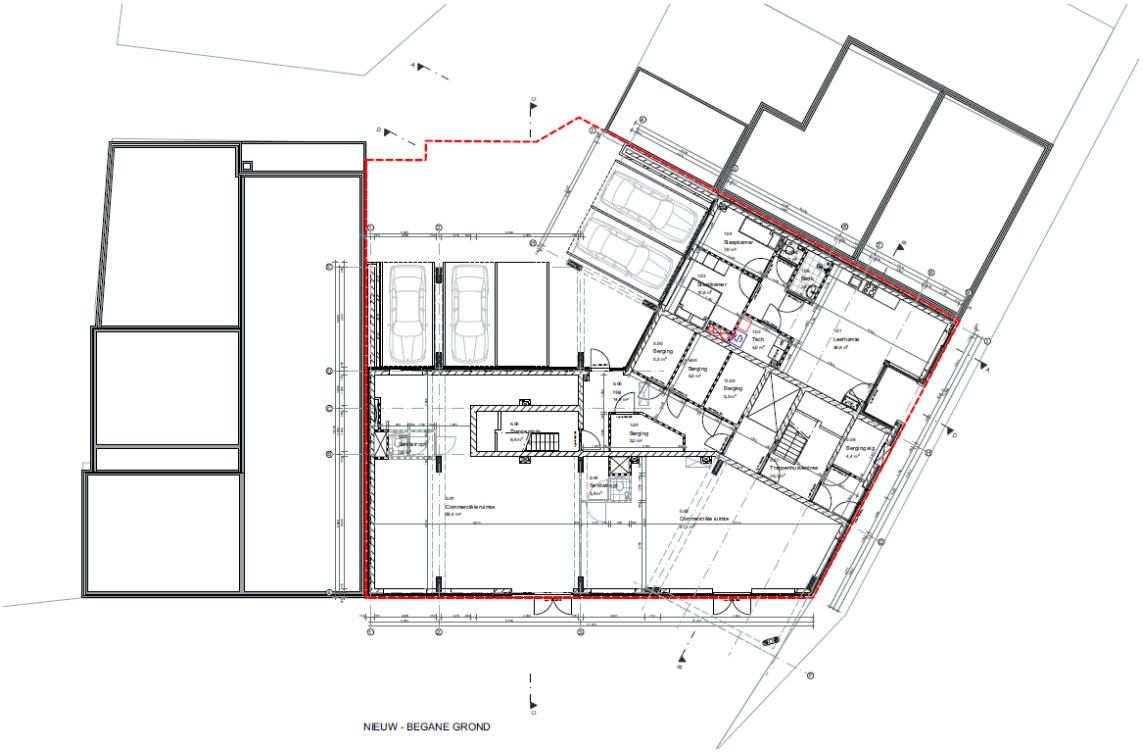
woningen in de betaalbaarheidscategorie en ruim onder de nationale betaalbaarheidsgrens van €405.000,-. Daarnaast worden op een gedeelte van de begane grond tevens commerciële ruimtes mogelijk gemaakt.

Op de begane grond bevinden zich de commerciële ruimtes met een totaal oppervlak van 152 m^2 bvo. Tevens bevindt zich op de begane grond één van de appartementen en enkele bergingen voor de overige appartementen.

Op de eerste en tweede verdieping zijn 8 appartementen beoogd met een oppervlakte variërend van circa 64 m^2 tot 95 m^2. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn allen voorzien van een buitenruimte.

Op de derde verdieping worden 4 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen hebben oppervlakte variërend van circa 60 m^2 en circa 120 m^2 en zijn voorzien van een buitenruimte. Het grootste appartement heeft nog een vierde verdieping (de torenkamer).

Elk appartement heeft een eigen inpandige berging. Aan de achterzijde van het pand wordt een carport met 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de Burgemeester Erasmusstraat. Figuur 2.2 toont een plattegrond van de begane grond en de terreinindeling en figuur 2.3 toont een gevelaanzicht van het pand in de toekomstige situatie.



FIGUUR 2.2: SITUATIESCHETS TOEKOMSTIGE SITUATIE (BRON: VISIONAL)

FIGUUR 2.3: GEVELAANZICHT TOEKOMSTIGE SITUATIE (BRON: VISIONAL)

03 BELEID EN REGELGEVING

03.1 Rijksbeleid

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:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. 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.

<u>Toets</u>

Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief en het lokale karakter, zijn er niet direct raakvlakken met de NOVI. Wel dient de woningvoorraad in de periode tot 2035 met circa 1,1 miljoen woningen te worden vergroot. De beoogde herontwikkeling van het Raadhuisplein 11-12 te Oostburg, waarbij 13 appartementen op de verdiepingen en een commerciële ruimte op de begane grond wordt gerealiseerd, levert hier een bijdrage aan. Verder is de NOVI niet specifiek van toepassing.

Ladder van duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
De toelichting bij het omgevingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.
De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toets

Met dit project wordt de bestaande bebouwing aan het Raadhuisplein 11-12 te Oostburg gesloopt en een nieuw appartementengebouw met 13 appartementen en op de begane grond een commerciële ruimte gerealiseerd. In de huidige situatie bestaat het gebouw uit commerciële ruimtes op de begane grond en twee woningen op de verdieping(en).

Artikel 5.129g van het (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van 2 woningen en commerciële ruimtes en in de nieuwe situatie 13 levensloopbestendige appartementen en een commerciële ruimte worden gerealiseerd, is er sprake

van een toevoeging van 11 woningen. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Ook wanneer de ladder niet van toepassing is moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

03.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

In de Zeeuwse Omgevingsvisie legt de Provincie Zeeland al haar doelen en ambities voor de lange termijn vast. De omgevingsvisie is een plan dat op hoofdlijnen beschrijft wat de voorgenomen ontwikkelingen, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied van de fysieke leefomgeving zijn. Het is dus een politiek bestuurlijk document dat het beleid integraal omschrijft en daarmee de regels in één gebied dekkende regeling bijeenbrengt. Daarmee wordt de inzichtelijkheid, samenhang en naleving van de regelgeving bevorderd.

In de omgevingsvisie van de provincie Zeeland staan vier Zeeuwse ambities centraal. De vier ambities sluiten goed aan bij de uitdagingen die het Rijk genoemd heeft in zijn Nationale Omgevingsvisie, maar geven wel een Zeeuwse invulling. De ambities zijn als volgt:

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

<u>Toets</u>

De beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond sluit aan op ambitie 1, ‘uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland’. De provincie Zeeland heeft de ambitie om in 2050 voor iedereen een passende woning beschikbaar te hebben. Met de realisatie van het appartementencomplex wordt zowel kwantitatief als kwalitatief een bijdrage geleverd aan de Zeeuwse woningmarkt. Daarnaast blijft door middel van de commerciële ruimte de centrumfunctie behouden. De provincie Zeeland heeft voor de herontwikkeling van Raadhuisplein 12 subsidie verleend.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de ambities zoals verwoord in de Zeeuwse omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Zeeland

De Omgevingsverordening Zeeland bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit is een doorvertaling van de Zeeuwse Omgevingsvisie naar juridische regels.

In de omgevingsverordening zijn er drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten;
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen;
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen en instructies voor Gedeputeerde Staten.

<u>Toets</u>

Voor onderhavig project is met name het volgende artikel van belang:

Artikel 5.12 Doorwerking regionale woonafspraken

Lid 1.

Een omgevingsplan laat alleen een woningbouwontwikkeling die voorziet in vier of meer woningen toe, als deze is opgenomen in de regionale woonafspraken.

Lid 2.

Als een woningbouwontwikkeling voorziet in vier of meer woningen binnen stedelijk gebied en geen onderdeel is van de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als regiogemeenten en gedupeerde staten hierover zijn geïnformeerd.

Lid 3.

Als een woningbouwontwikkeling van vier of meer woningen buiten stedelijk gebied geen onderdeel is van de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als regiogemeenten hun zienswijze hebben kunnen geven en als gedupeerde staten instemmen met de ontwikkeling.

Het voorliggende project maakt 13 nieuwe levensloopbestendige appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond mogelijk in stedelijk gebied. Er worden 11 extra woningen ten opzichte van de huidige situatie mogelijk gemaakt. Gelet op de ligging in stedelijk gebied, kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Daarnaast is er in de gemeente Sluis sprake van een herstructureringsopgave. De beoogde ontwikkeling levert hier een bijdrage aan en de provincie Zeeland heeft subsidie verleend voor de herontwikkeling van Raadhuisplein 12.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het nieuwe appartementencomplex voldoet aan de Omgevingsverordening Zeeland.

03.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

In de regionale Woonvisie staat de strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. Zeeuws-Vlaanderen bevindt zich middenin een dynamische periode op de woningmarkt. Er doen zich grote uitdagingen, maar ook kansen voor, die met beide handen aangegrepen moet worden. Vanuit de gesignaleerde opgaven voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn in nauw overleg tussen de gemeenten onderling en met stakeholders een vijftal ambities geformuleerd.

1. Kansen grijpen op de woningmarkt!
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

<u>Toets</u>

De regio Zeeuws-Vlaanderen heeft te maken met een vergrijzende bevolking. Naar verwachting neemt de groei van het aantal huishoudens op termijn af. Dit betekent echter niet dat er zich in de regio geen kansen voordoen. Een grote kans is dat Zeeuws-Vlaanderen populair is bij Vlamingen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Daarnaast is er een steeds grotere behoefte aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden.

Het voorliggende project maakt een nieuw appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen mogelijk. De levensloopbestendige appartementen hebben verschillende oppervlaktes, waardoor deze geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, onder andere voor starters, jonge gezinnen en ouderen. De ontwikkeling draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt binnen de regio.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen aansluit op de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.

03.4 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

Het visiedocument 'Krachtig verbonden' is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente de koers bepaald ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. In het visiedocument worden verschillende thema's behandeld, zoals ruimte en beheer, economie en het sociaal domein. In onderhavig geval is met name het thema 'Ruimte en beheer' van belang, en dan specifiek 'Wonen en bouw'. Enkele punten die genoemd worden in het visiedocument waar de gemeente Sluis mee te maken heeft zijn:

- In de periode 2015 - 2019 kromp het inwonertal van de gemeente Sluis meer dan in de provinciale prognose van 2015 was voorspeld. Volgens de nieuwste prognose neemt in de periode 2020 - 2040 de bevolking in de gemeente Sluis verder af.
- Door de vergrijzing neemt de behoefte aan nultredenwoningen toe en die aan reguliere grondgebonden woningen af. (Grondgebonden wil zeggen: rechtstreeks toegankelijk vanaf straatniveau).
- Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, is de bevolkingsdaling afgeremd en de bevolkingsontwikkeling zo mogelijk gestabiliseerd.
- In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod.

<u>Toets</u>

Het voorliggende project maakt de realisatie van een nieuw appartementencomplex in de kern Oostburg mogelijk. Het initiatief bestaat uit 13 levensloopbestendige appartementen met verschillende oppervlakten. Daarnaast wordt op de begane grond een commerciële ruimte mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de vraag naar levensloopbestendige woningen. Naast dat de appartementen geschikt zijn voor ouderen, zijn de appartementen ook zeer geschikt voor bijvoorbeeld starters. Er wordt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat gerealiseerd voor verschillende doelgroepen in het centrumgebied van de kern Oostburg.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het visiedocument 'Krachtig verbonden 2021'.

Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032)

Het 'Beleidsplan Wonen gemeente Sluis' sluit aan op het visiedocument 'Krachtig verbonden'. De gemeente Sluis heeft de ambitie om te groeien en wil kwalitatief en kwantitatief evenwicht op de woningmarkt in 2040 bereiken. De ambitie om te groeien is onder ander ook opgenomen in de regionale 'Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen'.

De gemeente Sluis wil haar woonambities waarmaken. Dit draagt eraan bij dat kernen levendig zijn, er draagvlak is voorvoorzieningen en de gemeente over een gezond vestigingsklimaat beschikt. Het aantal

huishoudens in de gemeente moet gaan groeien. Bovendien wil de gemeente aan de slag met de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad is op onderdelen verouderd. Dit vraagt om een transformatie van de woningvoorraad.

Toets

In het 'Beleidsplan Wonen gemeente Sluis' wordt de kern Oostburg genoemd als transformatiekern. De belangrijkste doelgroepen voor nieuwbouw zijn gezinnen, starters en doorstromende ouderen. Het voorliggende plan maakt een transformatie mogelijk in het centrumgebied van Oostburg. De bebouwing op het Raadhuisplein 11-12 wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuw appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt op de begane grond een commerciële ruimte mogelijk gemaakt. Het project bestaat uit 9 betaalbare woningen en 4 vrije sectorwoningen. De 9 betaalbare woningen zullen goedkoper zijn dan de grens die in de gemeente Sluis wordt gehanteerd (< €355.000,-). Hiermee is 70% van de woningen in de betaalbaarheidscategorie en ruim onder de nationale betaalbaarheidsgrens van €405.000,-. Er wordt met het realiseren van het nieuwe appartementencomplex aangesloten op de ambitie om de kern Oostburg te transformeren. Ook zullen de appartementen geschikt zijn voor de belangrijkste doelgroepen, zoals genoemd in het beleidsplan wonen van de gemeente Sluis.

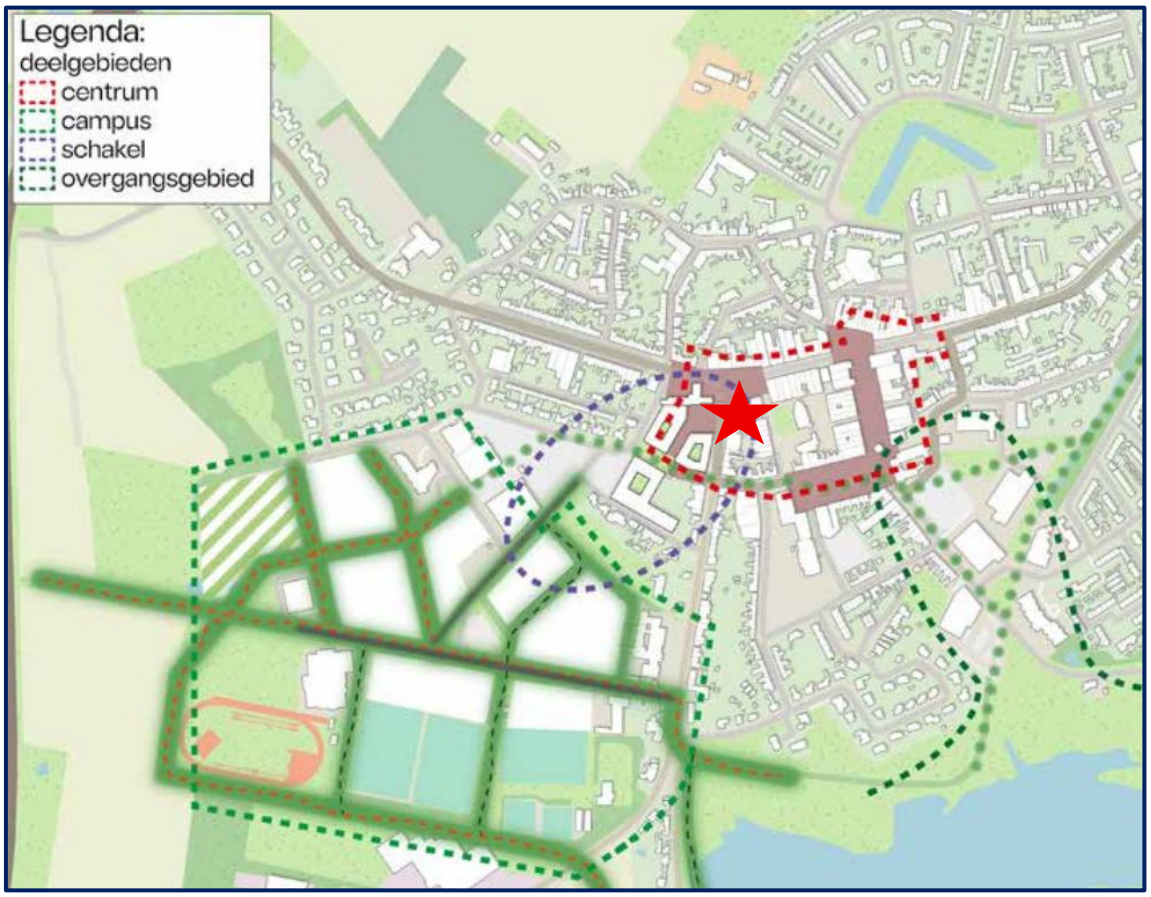
(Ontwerp) Ruimtelijk kader Oostburg

De gemeente Sluis heeft voor Oostburg een ruimtelijk kader opgesteld. Het Ruimtelijk Kader Oostburg maakt deel uit van het programma Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen. Hierin werkt de gemeente samen met andere partijen aan opgaven rondom wonen, zorg en overige voorzieningen in de kernen van de gemeente. Het programma heeft betrekking op (gebieds)ontwikkelingen in Oostburg, IJzendijke, Breskens, Aardenburg en Sluis. Met de beleidsvisie Wonen wordt een impuls gegeven aan woningbouw in de kernen van de gemeente Sluis.

Het ruimtelijk kader ziet op vier verschillende deelgebieden:

- Schakel
- Centrum
- Campus
- Overgangsgebied

Figuur 3.1 toont de vier deelgebieden, met het projectgebied aangeduid met een rode ster.



FIGUUR 3.1: DEELGEBIEDEN RUITMELIJK KADER OOSTBURG (BRON:ONTWERP RUIMTELIJK KADER OOSTBURG JUNI 2024)

Toets

Zoals op figuur 3.1 is af te lezen, ligt het projectgebied in het deelgebied 'centrum' en aan de rand van het deelgebied 'schakel'. De Schakel vormt de overgang van het centrum naar de campus. Het is de verbinding tussen deze twee deelgebieden. Het centrum bestaat uit verschillende pleinen. De projectlocatie ligt aan het Raadhuisplein.

Het centrum krijgt een diversiteit aan functies op de begane grond en de bovenverdiepingen zijn geschikt voor woningbouw. Hierbij zijn woningen in de vorm van appartementen gewenst om ruimte te bieden voor verschillende doelgroepen. Met de herontwikkeling van het projectgebied wordt aangesloten op het ruimtelijk kader voor het centrum. Het nieuwe appartementencomplex bestaat uit 3 lagen met een kap. Daarnaast werden in de wederopbouwarchitectuur de hoeken gemarkeerd. Soms subtiel door bijvoorbeeld een erker of opvallende raampartij, soms uitgesproken door een monumentaal gebouw. Nieuwe ontwikkelingen op beeldbepalende hoeken dienen op één of andere wijze zo'n markering aan te brengen. Het voorliggende project voorziet hierin. In onderhavig geval is er gekozen voor een verhoging op de hoek van het gebouw.

04 OMGEVINGSASPECTEN

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Bij ruimtelijke projecten moet, mede hierom, in toenemende mate rekening gehouden worden met diverse milieu- en omgevingsaspecten. Bij het beoordelen van deze milieu- en omgevingsaspecten zijn o.a. de volgende thema's relevant: milieuzonering, bodem, geluid, omgevingsveiligheid, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. Onderstaand worden de omgevingsaspecten in het kort behandeld.

04.1 m.e.r. -beoordeling

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet (Ow). Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (Ob). In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure. Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen, deze kolom moet als volgt worden gelezen:

- Eerst wordt bekeken of het project voldoet aan de omschrijving in kolom 1.
- Als dat zo is, wordt gekeken of het besluit in de laatste kolom staat.
- Daarna wordt gekeken of voor het besluit een mer of een mer-beoordelingsprocedure moet worden gedaan:
    - Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een project-mer-plicht.
    - Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een project-mer-beoordelingsplicht.

Indien sprake is van een project-mer-beoordelingsplicht dan toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling vindt plaats aan hand van de relevante criteria van bijlage III van de mer-richtlijn (artikel 16.43 lid 3 Ow). Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Toets

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of het project voldoet aan de omschrijving die is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Ob. Een dergelijk project wordt niet expliciet benoemd in kolom 1 van bijlage V van het Ob, de meest logische aansluiting kan worden gevonden onder nummer J11, een *'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'*.

Het begrip 'Stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Wanneer sprake is van een zogenaamde 'kleine wijziging' of voor situaties waarbij het voorgenomen plan of programma betrekking heeft op 'kleine gebieden op lokaal niveau', dan is het toegestaan om eerst een plan-mer-beoordeling uit te voeren. Als uit deze plan-mer-beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, bestaat er geen verplichting een plan-MER te maken (art. 16.36, lid 3, Ow). Als niet gekozen wordt voor de plan-mer-beoordeling, geldt een plan-mer-plicht.

Het voorliggende project maakt een herontwikkeling mogelijk, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt, en hiervoor in de plaats een appartementencomplex met 13 appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond wordt teruggebouwd. Het bebouwde oppervlak neemt met de beoogde herontwikkeling niet toe. Ten opzichte van de huidige situatie worden er 11 woningen toegevoegd. Er zijn in de huidige situatie namelijk twee woningen en commerciële ruimtes aanwezig. Gesteld kan worden dat het hier gaat om een kleinschalig project met een lokaal karakter. De woonfunctie en commerciële functie zijn passend in het centrumgebied.

Conclusie

Gelet op de uitspraak van 31 januari 2018, kan worden geconcludeerd dat het project niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, nummer J11 van bijlage V van het Ob. Er is geen sprake van een project-m.e.r. plicht of project-m.e.r. beoordelingsplicht.

04.2 Milieubelastende activiteiten

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Om dit doel te bewerkstelligen is het ruimtelijk- en milieuspoor verder geïntegreerd.

In de bijlage bij artikel 1.1. van de Ow wordt het begrip Milieubelastende activiteit (Mba) als volgt gedefinieerd: 'activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Dit heeft betrekking op alle activiteiten die mogelijk een negatief effect op het milieu kunnen hebben. Om te bepalen of er sprake is van een Mba moet een check worden gedaan of er instructieregels uit het Bkl, Bal of Bbl van toepassing zijn op het project. Hieronder vallen ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten, dit kunnen ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn. De instructieregels in het Bkl zijn bijvoorbeeld niet van toepassing op het wonen zelf, maar wel op beroepen en bedrijven aan huis.

Naast de instructieregels hebben gemeenten zelf de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan aanvullende milieuregels en/of voorwaarden te stellen voor Mba's. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het houden van huisdieren of het gebruik van kachels en openhaarden.
Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties.

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 het werkingsgebied van de functie die de milieubelastende activiteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het omgevingsplan 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 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

FIGUUR 4.1 – RICHTAFSTANDEN VNG-UITGAVE BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toets

Het projectgebied ligt in het centrumgebied van Oostburg. In het centrumgebied zijn verschillende functies te vinden, zoals wonen, detailhandel, kantoren en maatschappelijk. Om die reden wordt voor het bepalen van de richtafstanden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Bij het realiseren van nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De ontwikkeling maakt een appartementencomplex met 13 appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond mogelijk. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie, waardoor formeel gezien bekeken dient te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden die vanuit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geadviseerd worden.

Gelet op de ligging in het centrumgebied zijn er in de directe omgeving verschillende milieubelastende functies aanwezig. In navolgende tabel worden de dichtstbijzijnde bedrijven beschreven:

Adres	Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot projectgebied
Raadhuisplein 10	ZEBRA-Oostburg	1	0 m	0 m
Nieuwstraat 1	Versluijs Makelaardij	1	0 m	0 m
Nieuwstraat 2	Sportschool	2	10 m	18 m
Nieuwstraat 5	Regiobank	1	0 m	15 m
Burgemeester Erasmusstraat 1	Bakkerij van de Velde	1	0 m	6 m

Voor de verschillende milieubelastende functies rond het projectgebied (centrum, maatschappelijk, kantoor), zoals in bovenstaande tabel staat weergegeven, geldt dat er bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 1 zijn toegestaan. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 0 m tot milieugevoelige functies. Daarnaast is er een sportschool aanwezig aan de overzijde van de Nieuwstraat. Voor de sportschool wordt uitgegaan van de categorie 'sporthallen', waarvoor milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 m in een gemengd gebied geldt. De nieuwe woningen worden op een afstand van ca. 18 m van de sportschool gerealiseerd. De woningen worden dan ook niet belemmerd door omliggende milieubelastende functies. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Naast de appartementen wordt er op de begane grond een commerciële ruimte mogelijk gemaakt. Aansluitend op het centrumgebied zullen hier bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 1 toegestaan zijn. Gelet op de richtafstand van 0 m in een gemengd gebied worden de omliggende milieugevoelige functies niet belemmerd. Voor de omliggende milieugevoelige functies zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Milieubelastende activiteiten' geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

04.3 Bodem

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m^2.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2
Aanvullingsbesluit Bodem).

<u>Toets</u>

In het kader van de beoogde nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Onderhavig terrein is in verband met de voorgenomen nieuwbouw onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een *onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)*.

Zintuiglijk zijn in de bodem baksteendeeltjes aangetroffen.

Naast lichte verhogingen aan zware metalen en PAK worden ook, tot sterke, verhogingen aan lood gemeten. De vaste bodem van de boring 04, van 0,1 tot minimaal 2,0 m - mv, én boring 05, van 0,15 tot 0,6 m - mv, is sterk verontreinigd met lood.

In het grondwater (B004) zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetoond.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is hier volgens het vigerende omgevingsplan de interventiewaarde bodemkwaliteit. De interventiewaarde wordt hier voor lood overschreden. Op dit moment wordt dus niet voldaan aan de toelaatbare kwaliteit. Daarbij wordt nader onderzoek voorgesteld. Dit nader onderzoek zal plaatsvinden na de sloop.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten, onder voorbehoud van het navolgende, gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit nog niet aanvaardbaar wordt geacht.

Middels een nader onderzoek dient de omvang en begrenzing van de sterke (lood)verhogingen nagegaan te worden.

Verder wordt nog het volgende opgemerkt. In de boringen zijn baksteenbijmengingen aangetroffen.
Daar het vooralsnog gaat om puin van 'onbekende herkomst' zijn de lagen hiermee in principe asbestverdacht, tenzij de oorsprong bekend is. Er is door de asbestdeskundige zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen, echter er heeft géén onderzoek asbest, conform de NEN 5707, plaatsgevonden. Een dergelijk onderzoek kan, indien geen duidelijkheid omtrent de herkomst van het puin kan worden verkregen, aan de orde zijn.

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van een sterke (lood)verhoging in de bodem. Middels een nader onderzoek dient de omvang en begrenzing van de sterke (lood)verhogingen nagegaan te worden. Op basis van de resultaten van het nadere onderzoek zal worden geconcludeerd wat de omvang van de bodemverontreiniging is en in welke mate deze gesaneerd dient te worden. Het uitvoeren van het nader bodemonderzoek zal na de sloop van de bebouwing plaatsvinden en wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

04.4 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen

van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.21 van het Bkl zijn de geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond de woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.
Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl. Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen, dan gelden de afstanden uit artikel 17.5 Omgevingsregeling:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 meter.

In het Bkl zijn eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In figuur 2 zijn de standaardwaarden en grenswaarden weergegeven.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	65 L_{den}

Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	70 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}	60 L_{den} 50 L_{night}

FIGUUR 4.2: TABEL 5.78T/5.78U: STANDAARDWAARDE EN GRENSWAARDE GELUIDGEVOELIGE GEBOUWEN (BRON: BKL)

Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl). Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken.

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarden. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
4. het gecumuleerd geluid de grenswaarde niet overschrijdt;
5. het gezamenlijke geluid is bepaald en de grenswaarde niet overschrijdt;
6. besluit tot het treffen van geluidwerende maatregelen.

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluid door activiteiten

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel. In artikel 5.65 van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden, mits aan de aanvaarbaarheid eis kan worden voldaan. In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Paragraaf 22.3.4.2 van het Omgevingsplan gemeente Sluis is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger mag zijn dan de waarden zoals opgenomen in tabel 22.3.1.

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	**19.00 – 23.00 uur**	**23.00 – 07.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

<u>Toets</u>

Wegverkeerslawaai

Om de geluidbelasting op de gevels van de appartementen te bepalen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Uit de berekeningsresultaten voor de nieuwe appartementen in het gebouw, blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden op de west- en noordgevel. Maatregelen in de vorm van ander asfalt op de wegen zijn niet reëel uit financieel oogpunt en geluidschermen zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundig en / of verkeerskundig oogpunt (zie hoofdstuk 5).

De appartementen 4, 5, 8, 9 en 13 hebben in principe geen geluidsluwe gevel (artikel 5.78ab Bkl). Door de balkons af te schermen met een gevelscherm, worden de deuren naar de balkons wel geluidsluw en kan hier de spuiventilatie plaatsvinden.
Voor zowel appartement 1 (boven raam) als appartement 13 (zijwand loggia) wordt een 'Comfortbox' gerealiseerd in de gevel.
Appartementen 2, 3, 6, 7, 10 en 11 zijn gesitueerd aan de achtergevel en hebben daarom reeds een geluidsluwe gevel. Appartement 12 heef teen geluidsluwe gevel ter plaatse van de torenkamer.

Gezien de geluidsbelastingen op de achtergevel van het pand en de te nemen maatregelen voor de geluidsluwe gevels, kan worden gesteld dat voor de appartementen gesproken kan worden van een aanvaardbaar goed woon- en leefklimaat.

Het betreft een inbreidingsplan. Het pand is gesitueerd in het centrum van de bebouwde kom, waar in de huidige situatie al een hoger geluidsniveaus van toepassing is. Het centrum is ter plekke een gemengd gebied met verschillende functies, die het woongenot positief beïnvloeden.

De hogere geluidsbelastingen van respectievelijk 56 en 58 dB zullen door een goed gevelwering worden geweerd, zodat er binnen de appartementen een goed woon- en leefklimaat heerst.
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Uit akoestisch onderzoek van de omliggende omgeving blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op het betreffende adres ten hoogste 58 dB bedraagt. Omdat de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden is een gevelweringsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit de representatieve berekeningen blijkt dat de minimale karakteristieke geluidwering van de gevels wordt gehaald met behulp van de in paragraaf 4.2 van de rapportage van de geluidwering gevel berekening weergegeven materialen. Ook het maximaal toelaatbare binnen niveau wordt gehaald.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Spoorweglawaai

In de omgeving van het projectgebied zijn geen relevante spoorlijnen aanwezig. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

De projectlocatie ligt niet nabij een geluidgezoneerd industrie- of bedrijventerrein. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

Geluid door activiteiten

In paragraaf 4.2 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ligging ten opzichte van de bestaande omliggende bedrijvigheid. Uit deze toetsing is gebleken dat er in de directe nabijheid van de nieuwe woningen enkel milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden in milieucategorie 1 en een enkele in milieucategorie 2. Er wordt voldaan aan de richtafstanden die voornamelijk gebaseerd zijn op het aspect 'geluid'. Daarmee is reeds aangetoond dat er voor de woningen geen sprake is van onevenredige geluidshinder door de activiteiten die in de omgeving zijn toegestaan. Nader (akoestisch) onderzoek naar geluidbelastende activiteiten is niet noodzakelijk. Daarnaast is voor onderhavig project een gevelweringsonderzoek (bijlage 3) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn bouwkundige uitgangspunten opgenomen waar de nieuwe bebouwing minimaal aan moet voldoen. Hierdoor is er sprake van extra bescherming tegen geluid van buitenaf. De woningen worden in voldoende mate beschermd tegen geluid van zowel activiteiten van buitenaf als inpandige activiteiten.

Geluid installaties

Voor wat betreft geluid van de installaties zal voldaan worden aan de eisen uit het Bbl (artikel 4.106 en artikel 4.108). Voor inpandige installaties geldt bij een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde bouwwerkperceel gelegen woonfunctie bedraagt het karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, geldt dat ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde bouwwerkperceel gelegen woonfunctie het geluidsniveau ten hoogste 40 dB bedraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Geluid' geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

04.5 Geur

In paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2)
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3)
- Andere agrarische activiteiten zoals het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4 bruidsschat).

In artikel 5.92 Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Dit betekent dat er sprake is van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

Toets

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken. Er is dan ook geen sprake van eventuele geuroverlast.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Geur' geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

04.6 Trillingen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect Trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.
De instructieregels voor trillingen zien uitsluitend op trillingen die door een activiteit worden veroorzaakt ter plaatse van een trillinggevoelig gebouw dat planologisch legaal is (toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit).
In het tweede lid van artikel 5.79 zijn een aantal gevallen aangewezen waarin de instructieregels voor trillingen niet van toepassing zijn. Echter zal met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit,

gemotiveerd moeten worden dat de ter plaatse van trillinggevoelige objecten optredende trillingen aanvaardbaar zijn. Afhankelijk van deze beoordeling moet bij de verlening van een BOPA bekeken worden of aanvullende eisen noodzakelijk zijn, door bijvoorbeeld het stellen van emissie- en/of immissienormen als voorwaarden aan de vergunning.
Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Toets

Met dit project wordt een appartementencomplex met 13 levensloopbestendige appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond gerealiseerd. Dit betreft een trillinggevoelige functie.
In de omgeving van het projectgebied zijn geen functies (bijvoorbeeld een spoorlijn) aanwezig die trillinghinder kunnen veroorzaken. Ook worden er met voorliggend project geen functies mogelijk gemaakt waarbij activiteiten plaatsvinden die trillinghinder kunnen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt hierom geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

04.7 Luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.
In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied.
Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Toets

Het voorliggende project maakt een nieuw appartementengebouw met 13 appartementen en op de begane grond commerciële ruimtes mogelijk. Gelet op de aard en omvang van het project en de bovengenoemde voorbeelden die zijn aan te merken als projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zoals 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, kan gesteld worden dat het hier gaat om een project die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Luchtkwaliteit' geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van het beoogde project.

04.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

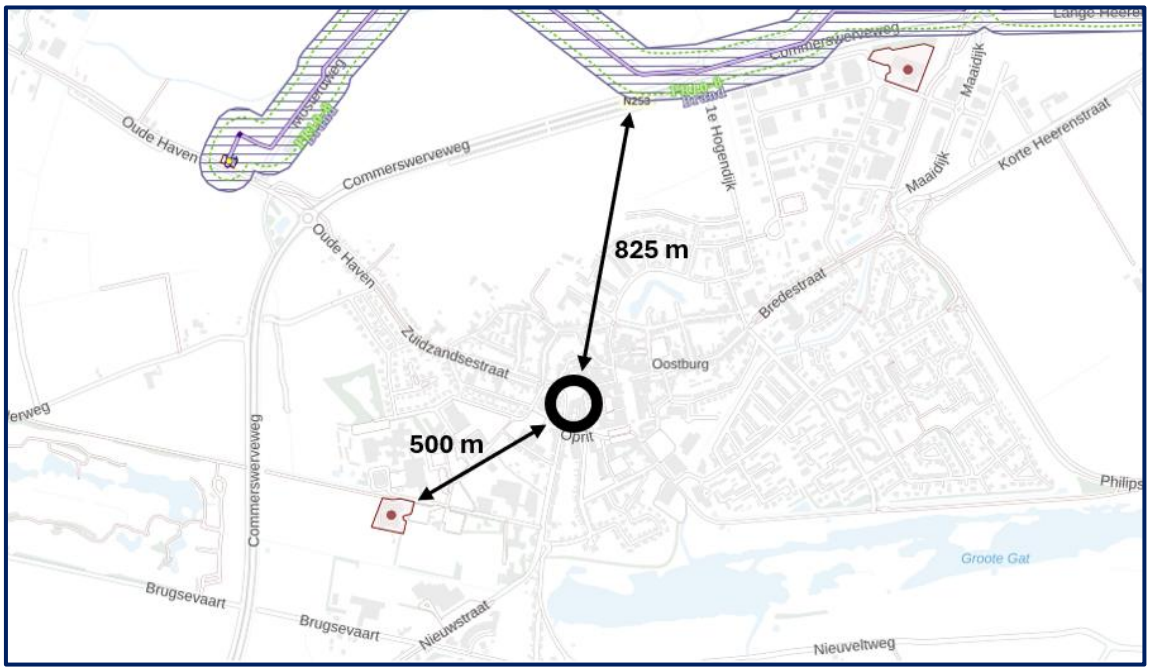
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

<u>Toets</u>

Aan de hand van de 'Risicokaart Nederland' is een inventarisatie verricht van de mogelijk aanwezige risicobronnen rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Figuur 4.3 toont een uitsnede van de 'Risicokaart Nederland' met het projectgebied in het zwart omcirkeld.



FIGUUR 4.3: UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND (BRON: ATLAS LEEFOMGEVING)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicobronnen op een ruime afstand van circa 500 m en 825 m van het projectgebied liggen. Het gaat hier om een sportcomplex (500 m afstand), waar verder geen risicocontouren voor zijn opgenomen. Op een afstand van ca 825 m ten noorden van het

projectgebied ligt een buisleiding van Gasuni. Deze buisleiding is voor onderhavig initiatief verder niet van belang, aangezien de projectlocatie buiten de risicocontouren van deze buisleiding ligt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Omgevingsveiligheid' geen belemmeringen veroorzaakt.

04.9 Natuurwaarden

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten;

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste

werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI).

Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

<u>Toets natuurwaarden</u>

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd, zoals opgenomen in bijlage 4. Uit de quickscan natuurwaarden zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie NDFF en soortenindicator BeSi).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in juli 2025 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 9 juli 2025, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De winkel- en bovenwoningen zijn hermetisch gesloten voor fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingszones en percelen van het NNZ zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden.

Door de sloop van de bebouwing en de hierop volgende nieuwbouw van appartementen op het perceel, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van het veldonderzoek.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan te veel hinder zullen ondervinden.

De zorgmaatregelen bestaan in elk geval uit de volgende aspecten:

1. Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:
    a. Voer eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit.

b. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
c. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
d. Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dienen de aanbevelingen in deze rapportage in acht te worden genomen.

2. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:
    a. Indien verstoring plaatsvindt, dient een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
    b. Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
    c. Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken en groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).
3. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.
    a. Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.
4. Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

<u>Stikstofdepositie</u>

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een nieuw appartementengebouw met 13 appartementen en op de begane grond commerciële ruimtes. Als een bouwproject afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, is daarvoor, naast een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen (artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet) en een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zelf, een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Degene die bouw- en sloopwerkzaamheden verricht, moet altijd adequate maatregelen treffen (zoals werktuigen minder stationair laten draaien) om de stikstofemissie te beperken (artikel 7.19a, Bbl). Dat geldt alleen voor een van de volgende gevallen:

- Voor het bouwen is een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit nodig.
- Voor het bouwen is een bouwmelding nodig.
- Voor het slopen is een melding nodig omdat er meer dan 10 m3 aan afval vrijkomt.
- Informatie over maatregelen die de stikstofemissie beperken, moet naar het bevoegd gezag toegestuurd worden met:
    - de bouwmelding of sloopmelding (artikel 7.5c Bbl)
    - de vergunningaanvraag voor de technische bouwactiviteit (artikel 7.12a Omgevingsregeling).

In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling wordt benoemd dat de stikstofdepositie moet worden berekend met AERIUS Calculator. In het kader van dit project is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied te berekenen (zie bijlage 4).

<u>Toets stikstofdepositie</u>

Met behulp van de vigerende AERIUS Calculator V2024.2.1, is de stikstofdepositie bepaald op de nabijgelegen natuurgebieden, door de realisatie van de 13 appartementen aan het Raadhuisplein 11-12 in Oostburg. De sloop vindt plaats in 2025, de bouw in 2026 en het gebruik vindt plaats vanaf 2027.

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor de planjaren 2025 t/m 2027. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ‘natuurwaarden’ geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

04.10 Archeologie en Cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een plan binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Cultureel erfgoed

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

<u>Toets</u>

In het kader van het beoogde project is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Het westelijke deel van West-Zeeuws-Vlaanderen was oorspronkelijk een dekzandlandschap. Verspreid in het gebied zijn jachtkampjes geweest. Daarom kunnen in de top van het dekzandpakket archeologische waarden uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum aanwezig zijn. Een eventuele archeologische vindplaats zal zich manifesteren als een vondststrooiing van vuursteenartefacten en houtskool. Dit niveau bevindt zich waarschijnlijk op ongeveer 5 m onder het maaiveld.

In de loop van het Holoceen werd het dekzand bedekt door een veenpakket. In het noorden van Oostburg zijn archeologische sporen uit de Romeinse tijd gevonden in de top van het veenpakket. Een archeologische

vindplaats zal waarschijnlijk bestaan uit een cluster van sporen en enig vondstmateriaal met voornamelijk aardewerk. Gedurende de Vroege Middeleeuwen werd het veenpakket afgedekt door getijdenafzettingen.

In de 10e eeuw werd op ongeveer 90 m ten noorden van het plangebied een ringwalburcht opgeworpen. Het gebied ten zuiden van de wal werd in de 11e eeuw gebruikt als kerkhof rondom de St. Elisgiuskerk. Daarom kunnen in het plangebied begravingsresten worden verwacht. In de 13e-14e eeuw werd de nederzetting, inmiddels een stad met stadsrechten, in zuidelijke richting uitgebreid. Een deel van het kerkhof, waarschijnlijk ook het plangebied, werd in gebruik genomen als woongrond. Het plangebied is al bebouwd op de oudste stadsplattegrond van Oostbrug uit de 16e eeuw. In de 17e eeuw werden als gevolg van de tachtigjarige oorlog versterkingen rondom Oostburg opgeworpen. De westelijke wal lag net ten westen van het plangebied. De omwalling raakte langzaam in verval aan het einde van de 17e eeuw en in de 18e eeuw. Op de locatie van de wal is later de Nieuwstraat aangelegd. Op al de geraadpleegde historische kaarten is het plangebied als bebouwd afgebeeld.

In 1944 werd door de geallieerden een offensief gepleegd om de strategisch belangrijke plaats Breskens te veroveren. Dit plan is bekend geworden als operatie Switchback. Als onderdeel hiervan werd in oktober 1944 een bombardement op Oostburg uitgevoerd, waarbij veel slachtoffers zijn gevallen en ook veel gebouwen zijn verwoest. Dat was waarschijnlijk ook het geval met het pand in het plangebied. In respectievelijk 1947 en 1949 werden de panden van de Raadhuisplein 11 en 12 gebouwd. Deze panden kregen in de tweede helft van de 20e eeuw een uitbreiding naar het zuidoosten.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen archeologische waarden aanwezig zijn in de ondergrond van het plangebied. Omdat met name de archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd ondiep aanwezig kunnen zijn is er kans dat tijdens de sloop van de panden al een archeologische vindplaats verstoord wordt. Daarom is het beter om de panden te slopen tot het maaiveld, de funderingen te laten zitten en vervolgens een inventariserend veldonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) in het plangebied uit te voeren. Het is goed mogelijk dat hierbij archeologische waarden worden aangetroffen en dat het daarom noodzakekijk zal zijn het onderzoek op te schalen tot een archeologische opgraving. Omdat tijdelijk het gebied niet bebouwd is, biedt het ook de mogelijkheid om inzicht te krijgen in de diepe stratigrafie, bijvoorbeeld door het gelijktijdig uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek door middel van een booronderzoek (IVO-O). De precieze werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Cultuurhistorie

Het projectgebied bevat geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten. Het dichtstbijzijnde monumentale pand is het gemeentehuis tegenover het projectgebied. De ontwikkeling van het nieuwe appartementencomplex heeft geen negatieve invloed op de uitstraling en zichtbaarheid van het gemeentehuis. Het nieuwe pand in relatie tot het gemeentehuis is getoetst door de welstandscommissie en positief

beoordeeld. Overige cultuurhistorische elementen zijn niet aanwezig binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

In het archeologisch onderzoek wordt gesteld dat er mogelijk archeologisch waardevolle resten in het projectgebied aanwezig kunnen zijn. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Sluis) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Eventueel benodigde vervolgstappen worden als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

04.11 Mobiliteit en parkeren

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij moet ook in beeld worden gebracht of er sprake is van (extra) parkeerbehoefte. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt moet getoetst worden aan het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid omtrent mobiliteit en parkeren is opgenomen in de 'beleidsregel parkeren kern Oostburg'. De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Toekomstig parkeren' (uitgave 744).

Verkeer

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten

- Stedelijkheidsgraad: 'weinig stedelijk (500-1000 adressen per km^2)' en 'centrum'.

Er wordt van de volgende categorieën en kengetallen uitgegaan om de verkeersgeneratie vanwege de beoogde ontwikkeling te bepalen:

Huidige situatie

Soort woning/functie	CROW-categorie	Aantal woningen/oppervlakte bvo	CROW-kencijfer (maximaal)	Verkeersgeneratie
Appartement huur duur	Huur, appartement, vrije sector, >100 m^2	1	5,9	5,9
Appartement koop duur	Koop, appartement, >100 m^2 bvo	1	7,6	7,6

Commerciële ruimte	Commerciële dienstverlening	513,6	12,9	66,3
Totaal				**79,8**

In de huidige situatie bedraagt de verkeersgeneratie afgerond 78 verkeersbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

Soort woning/functie	CROW-categorie	Aantal woningen /oppervlakte bvo	CROW-kencijfer (maximaal)	Verkeersgeneratie
Appartement goedkoop	Koop, appartement, <75 m^2 bvo	5	5,6	28,0
Appartement goedkoop	Koop, appartement, 75-100 m^2 bvo	7	6,2	43,4
Appartement duur	Koop, appartement, >100 m^2 bvo	1	7,6	7,6
Commerciële ruimte	Commerciële dienstverlening	152	12,9	19,6
Totaal				**98,6**

Zoals in bovenstaande tabel is af te lezen bedraagt de totale verkeersgeneratie die veroorzaakt wordt door het appartementencomplex en de commerciële ruimtes afgerond 99 verkeersbewegingen per etmaal.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met 21 verkeersbewegingen per etmaal toe (berekening: 99-78). Gesteld kan worden dat deze minimale toename afgewikkeld kan worden door middel van de huidige wegenstructuur.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen voor het beoogde project is een parkeeronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7).

Rekening houdend met de te realiseren ontwikkeling ontstaat er een nieuwe extra vraag op de parkeerdruk. Om te bepalen hoeveel hiervan aangelegd dient te worden bij de realisatie van de nieuwe ontwikkeling en

hoeveel beroep er gedaan kan worden op de openbare ruimte, is het belangrijk om te weten hoeveel restcapaciteit er aanwezig is. Deze restcapaciteit wordt berekend door de parkeerdruk te nemen en de bovengrens te bepalen voordat de bezetting zorgt dat de grenswaarde van 85% parkeerdruk overstijgt. Het verschil tussen de bezetting en deze grenswaarde is de restcapaciteit. Deze capaciteit kan benut/onttrokken worden zonder dat het te druk wordt binnen dit gebied.

Huidige situatie

Voor de huidige situatie is de parkeervraag berekend op basis van de parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages uit de beleidsregel parkeren kern Oostburg (2017). Hierbij is rekening gehouden met de maximale loopafstand van 100 meter voor bewoners.

Tabel 1. Parkeernormen huidige situatie

Huidige situatie	Oppervlakte	Parkeernorm	Aandeel bezoekers	Parkeernorm totaal	
				<100m loopafstand	Volledige gebied
2x woning/appartement	n.v.t.	1,5	0,3	1,2*2=2,4	1,5*2=3
Winkeloppervlak	513,6 m2	nvt i.v.m. leegstand	nvt	nvt	nvt

Tabel 2. Totale parkeervraag huidige situatie o.b.v. aanwezigheidspercentages per meetmoment*

	Woningen bewoners	Woningen bezoekers	Commercieel	Totaal per meetmoment
Werkdagavond	2,16	0,48	nvt i.v.m. leegstand	2,64
Werkdagnacht	2,4	0	nvt i.v.m. leegstand	2,4
Werkdagochtend	1,2	0,06	nvt i.v.m. leegstand	1,26

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie is ook de parkeervraag berekend op basis van de parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages uit de beleidsregel parkeren kern Oostburg (2017). Hierbij is rekening gehouden met de maximale loopafstand van 100 meter voor bewoners.

Tabel 3. Parkeernormen toekomstige situatie

Toekomstige situatie	Oppervlakte	Parkeernorm	Aandeel bezoekers	Parkeernorm totaal	
				<100m loopafstand	Volledige gebied
13x woning/appartement	n.v.t.	1,5	0,3	1,2*13=15,6	1,5*13=19,5
Winkeloppervlak	152 m2	2,95 (per 100m2 bvo)	20%	nvt	(152/100)*2,95=4,48

Tabel 4. Totale parkeervraag toekomstige situatie o.b.v. aanwezigheidspercentages per meetmoment*

	Woningen bewoners	Woningen bezoekers	Commercieel	Totaal per meetmoment
Werkdagavond	14,04	3,12	0,22	17,38
Werkdagnacht	15,6	0	0	15,6
Werkdagochtend	7,8	0,39	4,48	12,67

Verschil in parkeervraag tussen de huidige en toekomstige situatie

Zoals in de parkeernota van de beleidsregel parkeren staat, kan de oude parkeervraag van de huidige functie in mindering gebracht worden op de nieuwe parkeervraag.

De toe- of afname in parkeerbehoefte in de toekomstige situatie wordt berekend door het verschil in totale parkeervraag o.b.v. de aanwezigheidspercentages per meetmoment.

Bij de te realiseren ontwikkeling van in totaal 13 appartementen en de commerciële ruimte wordt voorzien in 5 carports op eigen terrein.

Het aantal af te wentelen plaatsen per meetmoment kan op basis van deze gegevens berekend worden voor het gebied tot 100 meter loopafstand (voor bewoners) en voor het volledige gebied.

Tot 100 meter loopafstand:

	Parkeernorm bewoners (<100 meter loopafstand)			Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein	Aantal af te wentelen plaatsen
	Oud	Nieuw	Verschil		
Werkdagavond	2,16	14,04	11,88	5	7*
Werkdagnacht	2,4	15,6	13,2	5	9*
Werkdagochtend	1,2	7,8	6,6	5	2*

**Het aantal af te wentelen plaatsen moet altijd naar boven afgerond worden.*

Volledige meetgebied:

	Parkeernorm volledige meetgebied			Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein	Aantal af te wentelen plaatsen
	Oud	Nieuw	Verschil		
Werkdagavond	2,64	17,38	14,74	5	10*
Werkdagnacht	2,4	15,6	13,2	5	9*
Werkdagochtend	1,26	12,67	11,41	5	7*

**Het aantal af te wentelen plaatsen moet altijd naar boven afgerond worden.*

In navolgende tabellen wordt de restcapaciteit weergegeven per meetmoment op basis van de parkeervraag per meetmoment.

Tot 100 meter loopafstand (alleen voor bewoners):

Datum/moment	Capaciteit	Maximaal bezet < 85%	Aantal af te wentelen plaatsen	Bezetting	Restcapaciteit
Dinsdag 3 juni 2025					
2000 tot 2200	56	47	7	35	5
Dinsdag 3 juni 2025					
2300 tot 0100	56	47	9	22	16
Woensdag 4 juni 2025					
0900 tot 1100	56	47	2	33	12

Volledige gebied (tot 250 meter loopafstand):

Datum/moment	Capaciteit	Maximaal bezet < 85%	Aantal af te wentelen plaatsen	Bezetting	Restcapaciteit
Dinsdag 3 juni 2025					
2000 tot 2200	501	425	10	232	183
Dinsdag 3 juni 2025					
2300 tot 0100	501	425	9	204	212
Woensdag 4 juni 2025					
0900 tot 1100	450*	382	7	309	66

Wat direct opvalt, is dat er op alle meetmomenten restcapaciteit aanwezig is. In het gebied tot 100 meter afstand is er tenminste een restcapaciteit van 5 parkeerplaatsen tijdens de werkdagavond. In het volledige gebied is de restcapaciteit tijdens alle meetmomenten boven de 60 parkeerplaatsen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie die veroorzaakt wordt door de ontwikkeling afgewikkeld kan worden met de bestaande infrastructuur. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied voldoende restcapaciteit is om de parkeervraag op te vangen. Het aspect 'Mobiliteit en parkeren' vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project.

04.12 Water

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Algemeen

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Toets

Middels het invullen en toesturen van het 'aanmeldformulier watertoets' is Waterschap Scheidestromen op de hoogte gebracht van de beoogde herontwikkeling. Waterschap Scheidestromen heeft aangegeven akkoord te zijn met de beoogde herontwikkeling voor wat betreft het aspect 'Water'.

Binnen het projectgebied zijn geen watergangen of (beschermingszones van) waterkeringen aanwezig waar rekening mee gehouden moet worden.

In de huidige situatie bestaat het projectgebied volledig uit verhard oppervlak. Ook in de toekomstige situatie zal het projectgebied volledig verhard zijn. De oppervlakte aan verharding neemt daarmee niet toe. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

Er worden voor het appartementencomplex geen materialen gebruikt die het grondwater kunnen vervuilen.

Voor wat betreft de riolering worden de appartementen en commerciële ruimtes aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.
Er worden met de ontwikkeling verder geen relevante waterschapsbelangen geraakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Water' geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde project.

04.13 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Toets

Met dit project wordt de bestaande bebouwing ter plaatse van het Raadhuisplein 11-12 te Oostburg gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuw appartementencomplex met 13 appartementen en een commerciële ruimte gerealiseerd. Dit betreft een passende functie in het centrumgebied van Oostburg. De nieuwe appartementen zullen een bijdrage leveren aan het woongenot van de nieuwe bewoners. Daarnaast is door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Gezondheid' geen belemmeringen veroorzaakt voor de ontwikkeling van het nieuw appartementencomplex.

05 UITVOERBAARHEID

05.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Vooroverleg

Provincie Zeeland

Met het project worden geen belangen van de provincie Zeeland geraakt. Echter kan in het kader van het vooroverleg het project voorgelegd worden aan de provincie Zeeland. De provincie Zeeland heeft subsidie verleend voor de herontwikkeling van Raadhuisplein 12.

Waterschap Scheldestromen

Gelet op de aard en omvang van het project worden er geen waterschapsbelangen geraakt. In het kader van het vooroverleg is het project middels het 'aanmeldformulier watertoets' aan Waterschap Scheldestromen voorgelegd. Waterschap Scheidestromen heeft aangegeven akkoord te zijn met de beoogde herontwikkeling voor wat betreft het aspect 'Water'.

Participatie

Voor de beoogde herontwikkeling aan het Raadhuisplen 11-12 in Oostburg heeft participatie plaatsgevonden. Op 15 augustus 2025 zijn er bezoeken gebracht aan de omliggende locaties van de projectlocatie. Hierbij is het nieuwbouwplan toegelicht. Het participatieverslag wordt als separate bijlage toegevoegd.

Beslistermijn

De beslistermijn voor aanvraag omgevingsvergunning is normaliter 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal verlengen met maximaal 6 weken (artikel 16.64 lid 1 en 2 van de Omgevingswet, en 4:14 Algemene wet bestuursrecht).

Bezwaar

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

05.2 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw.

Uit artikel 13.11 Ow volgt dat het verhaal van kosten via een anterieure overeenkomst mag plaatsvinden. De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie heeft betrekking op vergoeding van schade veroorzaakte door rechtmatige besluiten en handelen van de overheid. Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Schadeoorzaken zijn onder meer: een omgevingsvergunning, een regel in het omgevingsplan met rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven of een maatwerkvoorschrift.

Middels een anterieure overeenkomst nadeelcompensatie zijn afspraken vastgelegd over nadeelcompensatie.

06 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

06.1 Belangenafweging en conclusie

Het college heeft bij het bepalen om wel of geen vergunning te verlenen om af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijzen worden afgewogen.

Ondanks dat het project in strijd is met het omgevingsplan kan de omgevingsvergunning voor het project worden verleend, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat het project geen belemmering vormt voor het beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 is getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling er nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de omgevingsvergunning geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het verlenen van de omgevingsvergunning is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

Ad Fontem ruimtelijk advies
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

074 255 7020
info@ad-fontem.nl
www.ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES