de KOSTER
RUIMTELIJKE ORDENING

Onderbouwing Fysieke Leefomgeving Raamstraat 1, Oostburg

Versie: ontwerp

Datum: oktober 2025

Goede onderbouwing fysieke leefomgeving ‘Raamstraat 1, Oostburg’

Datum:	Oktober 2025
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Goede onderbouwing fysieke leefomgeving voor de realisatie van hotelkamers in het pand Raamstraat 1 te Oostburg

Inhoud

1 Inleiding 6
1.1 Voorgeschiedenis en aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 7
1.5 Leeswijzer 7
2. Huidige en beoogde situatie 9
2.1 Omgeving plangebied 9
2.1 Huidige situatie plangebied 9
2.3 Nieuwe situatie 10
3 Toetsing aan het beleid 11
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels 11
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 12
3.3 Gemeentelijk beleid 14
4. Toetsing evenwichtige toedeling van functies en locaties 15
4.1 Duurzaamheid 15
4.2 Cultureel erfgoed 15
4.3 Weging van het waterbelang 17
4.4 Verkeer en parkeren 18
4.5 Ecologie 18
4.6 Omgevingsaspecten 19
4.7 Waarborgen omgevingsveiligheid 23
4.8 Toetsing Besluit m.e.r/m.e.r.-beoordeling 25
5 Uitvoerbaarheid 27
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6 Belangenafweging 28
6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 28
6.2 Conclusie 28
Bijlage 1 | Parkeeronderzoek 29
Bijlage 2 | AERIUS Stikstofberekening 33

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis en aanleiding

In het centrum van de kern Oostburg heeft de locatie Markt 3 en Raamstraat 1 langdurig leeg gestaan. Voor beide panden is een project met een hotelfunctie ontwikkeld. Het is één van de meest statige panden aan de Markt van Oostburg. Onderdeel van de voormalige pand was eveneens het pand Raamstraat 1, dat door middel van een luchtbrug verbonden was met het bankgebouw. Omdat de functie van het pand Raamstraat 1 geen hotel, in tegenstelling tot Markt 3, past deze ontwikkeling niet in de gebruiksvoorschriften van het geldende Omgevingsplan.

De gemeente Sluis heeft in principe ingestemd met deze ontwikkeling.

In artikel 5.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Op grond van artikel 22 lid 1 sub a van de Omgevingswet, juncto artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet zijn de regels uit het voormalige bestemmingsplan namelijk van rechtswege van toepassing vanaf het moment waarop de Omgevingswet in werking trad (1 januari 2024).

Het college van B&W van de gemeente Sluis heeft besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief, door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BoPa).

Bij de aanvraag dient een goede onderbouwing te worden toegevoegd, waaruit blijkt dat de voorgenomen activiteit leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

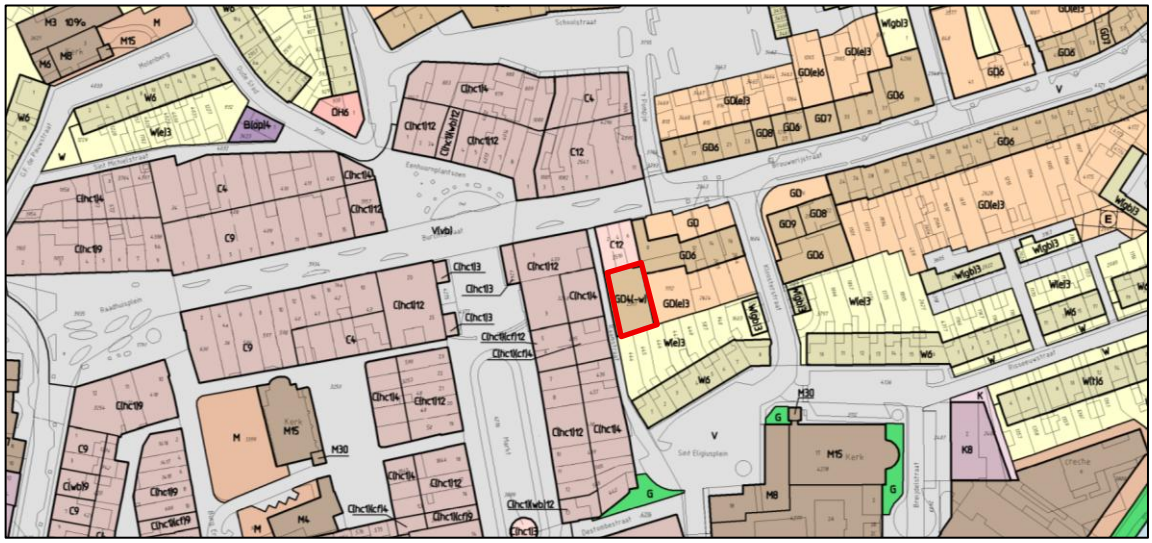
Het plangebied is gelegen in het centrum van Oostburg. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie E, nummer met een oppervlakte van 350 m^2. De gronden van de voorgenomen ontwikkeling worden aan drie zijden begrensd door privé eigendommen en aan de westzijde door de Raamstraat.

Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in Oostburg

1.3 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het gebied is gelegen binnen de werking van het Omgevingsplan Sluis. De voorschriften van de onderliggende beheersverordening ‘Kom Oostburg’ zijn van toepassing.

Op basis van de beheersverordening is de gebruiksfunctie van het pand Raamstraat 1 ‘Gemengde Doeleinden’. Het gebruik van het pand als hotel past hier niet in. Het uitbreiden van het pand Raamstraat 1 met een extra bouwlaag past wel binnen de bouwvoorschriften van de beheersverordening.



Afbeelding 1.2, Uitsnede verbeelding omgevingsplan ‘Gemeente Sluis’

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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 van dit document een beschrijving van de huidige en beoogde situatie toegelicht. Hierna volgt in hoofdstuk 3 een toets aan het beleidskader. In hoofdstuk 4 volgt de toetsing aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het project beschreven.

2. Huidige en beoogde situatie

In dit hoofdstuk worden de huidige situatie beschreven en de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Omgeving plangebied

Oostburg behoort tot de oudste kernen van Zeeland. De geschiedenis gaat terug tot de 9e eeuw. Helaas is er tijdens de Tweede Oorlog weinig overgebleven van deze historie, omdat de stad vrijwel volledig gebombardeerd was. Hierdoor bestaat het centrum van Oostburg voor een groot deel uit de unieke wederopbouw architectuur. Het gemeentehuis, het Ledeltheater, het kantongerecht en de watertoren zijn kenmerkende gebouwen uit die tijd.

De Markt in Oostburg is uiteraard het centrum van deze kern. Net als veel andere kernen staat het winkelbestand onder druk. Met de aanwezigheid van het gemeentehuis, onderwijs, sportvoorzieningen, enkele kantoren en enkele winkels voor dagelijkse voorzieningen, transformeert Oostburg meer naar een voorzieningenkern dan een winkelkern.

2.1 Huidige situatie plangebied

Ook het pand Markt 3 behoort tot de wederopbouwarchitectuur en is daarom aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand Markt 3 is altijd in gebruik geweest als bankgebouw. De gevel heeft een voorname uitstraling.

Bij het pand behoort tevens het achterliggende pand Raamstraat 1, dat door middel van een overdekte loopbrug is verbonden. De Raamstraat kan worden gezien als een steeg, dat hoofdzakelijk de achterkanten van de panden aan de Markt ontsluit.

Het pand Raamstraat 1 is in gebruik geweest als kantoor en erg functioneel gebouwd.

afbeelding 2.1, karakteristieke loopbrug over Raamstraat, het pand Raamstraat 1 is links op de foto

afbeelding 2.2, bestaande situatie pand Raamstraat 1

2.3 Nieuwe situatie

Het bestaande pand wordt grondig gerenoveerd en wordt voorzien van een kapconstructie. Op de eerste bouwlaag komt een dubbel schilddak met een plat dak gedeelte. Op dit platte dak worden zonnepanelen geplaatst. De gevelindeling van het bestaande pand wordt gewijzigd. Op de eerste bouwlaag komen dakkapellen. De karakteristieke loopbrug wordt gerenoveerd.

In het pand komen per bouwlaag 7 hotelkamers. In totaal komen er dus 14 hotelkamers in het pand.

afbeelding 2.3, toekomstige situatie

3 Toetsing aan het beleid

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grotere uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven- als ondergronds, is schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. 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 het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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. Deze belangen 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 ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de schaal van onderhavig project, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavige project zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactivieit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactivieit geweigerd wordt als:

1. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegestaan op grond van de instructie(regel)s;
2. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan.
3. De omgevingsplan activiteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

In de paragrafen 5.1.2 tot en met 5.1.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een aantal onderwerpen vastgelegd waarvoor dit Besluit instructieregels bevat. Relevant voor dit projectgebied

is de het onderwerp bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (artikel 5.1.5) waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking. De overige genoemde onderwerpen zijn niet van belang voor dit projectgebied.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Ook dit onderwerp is op het projectgebied niet van toepassing.

3.1.3 Conclusie

Het beoogde project en bijbehorende activiteiten voldoen aan de instructieregels van het rijk, zoals benoemd in het tweede lid, artikel 8.0b van het Bkl. Hiermee past het project binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1. Zeeuwse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2025 (instructieregels)

Op 12 november 2021 heeft Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft aan de hand van 27 bouwstenen de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Per bouwsteen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen.

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

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatieve economie;
- Klimaatbestendig en CO_2 neutraal Zeeland.

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

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

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kernkwaliteiten van Zeeland.

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

Verblijfsrecreatie

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. De diversiteit aan functies maakt mede dat er discussie is over de

gewenste ontwikkeling van de Zeeuwse kust is ontstaan. Met het opstellen van de Zeeuwse Kustvisie is invulling gegeven aan de opgaven in de kustzone en wordt tegemoet komen aan de afspraken in het Nationale Kustpact. De beleidsmatige borging en uitvoering van de Zeeuwse kustvisie is vastgelegd in het convenant; Samen sterk voor de Zeeuwse kust, getekend op 9 oktober 2017.

Het provinciale beleid is gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector in samenhang met de omliggende natuur- en landschapswaarden. Doel is de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig herstellen.

Uitbreiding van verblijfsrecreatie is mogelijk binnen het stedelijk gebied van de Zeeuwse kernen, mits er een gedifferentieerd product ontstaat en de ontwikkeling een maatschappelijke bijdrage levert aan werkgelegenheid en behoud van de voorzieningen.

Voor nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwvestiging, kwaliteitsverbetering en herstructurering zijn mogelijk binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied;
- De aspecten ruimtelijke kwaliteit, waterveiligheid en leefbaarheid worden geborgd;
- Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie;
- Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen;
- Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Hiermee worden bedoeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementencomplexen en kampeerterreinen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. Dit aspect wordt van provinciaal belang geacht. Individuele burgerwoningen in het buitengebied worden niet tot de verblijfsrecreatieve complexen gerekend. De regel is bedoeld voor nieuwe plannen en besluiten die verblijfsrecreatieve complexen of de uitbreiding daarvan toelaten, zoals in onderhavig geval. Bij een herziening, of afwijking van de geldende bestemmingsplannen dient het voorschrift dat permanente bewoning niet is toegestaan en/of de eis van een centraal bedrijfsmatige exploitatie te worden opgenomen.

Economische haalbaarheid
Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze onderbouwing.

Marktbehoefte
Het aanbod van hotels aan de Zeeuws-Vlaamse kust concentreert zich hoofdzakelijk in Cadzand-Bad. De overige badplaatsen zijn van oudsher meer bestemmingen voor campings en huisjesparken. Daar waar vroeger vooral families gedurende langere tijd in de zomermaanden aan de kust verbleven, heeft de Zeeuws-Vlaamse kust zich ontwikkeld tot een bestemming, waar mensen in weekenden en door de week voor enkele dagen naar toe komen. Enerzijds om uit te waaien aan de kust (strandwandeling, fietsen) en anderzijds om het achterland (Zwin, Brugge, etc.) te bezoeken.

De hotels aan de kust richten zich hoofdzakelijk op de toeristische markt, terwijl er ook een behoefte is aan overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke markt. Hotels in het achterland bedienen deze markt beter. Daarnaast blijft de regio natuurlijk ook zijn aantrekkelijkheid hebben voor toeristen. Het marktperspectief in de regio is zeer goed. Daarnaast geldt dat er aan de Nederlandse kust een restrictief beleid is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en de nabijgelegen Belgische kust is in feite vol.

Door Van der Reest advies is voor deze ontwikkeling, in samenhang met Markt 3 te Oostburg, een behoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in zowel de kustzone, als het achterland er sprake is van een groeiende behoefte aan extra hotelkamers. De behoefte is het grootst in de kustzone, maar dat neemt niet weg dat vanaf 2028 ook in het achterland, de vraag naar hotelkamers, groter gaat zijn dan het aanbod. De vraag is er vooral in het bovengemiddeld en dus luxere segment. Met name in het achterland is dit segment minder vertegenwoordigd. De ontwikkeling aan de Raamstraat 1, in samenhang met de Markt 3 te Oostburg, voldoet aan de behoefte.

Het volledige Marktonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze onderbouwing.

Conclusie
De herstructurering van het perceel aan de Raamstraat 1 te Oostburg is een vorm van herstructurering en zuinig ruimtegebruik binnen de bestaande bebouwde omgeving. De ontwikkeling heeft geen extra ruimtebeslag. De ontwikkeling heeft een gunstige invloed op de uitstraling van de directe omgeving. Gasten van het hotel zijn aangewezen op de voorzieningen in de omgeving, waardoor de ontwikkeling eveneens een maatschappelijke bijdrage levert. Het initiatief past hiermee binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visiedocument ‘Krachtig Verbonden’

Het visiedocument geeft richting aan de gewenste koers op ruimtelijk-economisch en sociaal maatschappelijk beleid. Aan de hand van de visie kan worden getoetst of in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven passend worden geacht. De visie geeft een doorkijk tot medio 2025.

De gemeente Sluis wenst een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en divers verblijfsproduct, waarbij wordt ingespeeld op de trends en ontwikkelingen van de gast, waarbij vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zijn. In basis is er geen extra toeristische verhuur van woningen gewenst.

Conclusie
Met het herstructureren van de locatie Raamstraat 1 te Oostburg, wordt een langdurig leegstaand kantoorgebouw een nieuwe invulling gekregen. De marktvraag naar kantoorruimte is laag in de regio, de nieuwe functie sluit beter aan op de behoefte. Door op deze locatie een hotel toe te staan, wordt wel aanbod gecreëerd, zonder dat dit binnen de bestaande woningen plaats vindt. De druk op het gebruik van bestaande woningen door recreanten zal afnemen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het visiedocument ‘Krachtig Verbonden’.

4. Toetsing evenwichtige toedeling van functies en locaties

4.1 Duurzaamheid

4.1.1 Positieve gezondheid en toegankelijkheid

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).

Het Bkl bevat een aantal instructieregels voor het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hierna volgende paragrafen gemotiveerd.

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Bij de motivering wordt aansluiting gezocht bij de positieve effecten voor de maatschappelijke behoefte.

Toets

Het hotel wordt openbaar toegankelijk. Het deel dat onderdeel is van Markt 3 is rolstoelvriendelijk uitgevoerd. Het deel in de Raamstraat krijgt geen lift. Wel krijgen drie van de zeven kamers op de begane grond een rolstoel toegankelijke toilet en douche. Op de eerste verdieping krijgen eveneens drie van de zeven kamers een rolstoel toegankelijke toilet en douche. Deze kamers zijn via de loopbrug en de rolstoel toegankelijke lift in het pand Markt 3 bereikbaar.

4.1.2 Duurzaamheid

Het vernieuwde pand dient te voldoen aan de eisen van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. De isolatiewaarden van het pand worden op het niveau van nieuwbouw gebracht. Het wordt gasloos uitgevoerd. Op het dak komen uit het zicht zonnepanelen. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een sterke verbetering in de duurzaamheid van het pand.

4.2 Cultureel erfgoed

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.2.1 Archeologie

In het omgevingsplan Sluis is in artikel 5.20 vastgelegd dat het verboden is om een gebied waar archeologische vondsten of waarden worden verwacht de grond te verstoren. De projectlocatie kent de archeologische verachtingswaarde 'Archeologie-1a'. Dit betekent dat wanneer er sprake is van een verstoring groter dan 50 m^2 en dieper dan 40 centimeter, er een nader onderzoek naar het aspect archeologie plaats dient te vinden.

Conclusie

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de parapluherziening 'Archeologie' vastgesteld op 31 januari 2019. Het plangebied ligt in een groot AMK-terrein en heeft hierdoor een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Na het slopen van het grootste deel van de opbouw, wordt er op de bestaande fundering en begane grondvloer een nieuwe opbouw geplaatst. Hierbij worden geen ontgravingen verricht. De bestaande fundering blijft gehandhaafd. Er worden geen aanvullende kabels of leidingen getrokken welke dieper zijn dan de bestaande fundering. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.2 Cultuurhistorie

De gemeente Sluis was samen met de gemeenten Terneuzen en Hulst intensief betrokken bij het opstellen van de waarderingstabel Zeeuws-Vlaanderen in de Handreiking Landschap Provincie Zeeland. Hierin zijn van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven, hoe bepalend en hoe leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden. Zo zullen sommige elementen, die van Provinciaal belang geacht worden, opgenomen worden in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Deze elementen moeten worden doorvertaald in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Andere elementen zijn van regionaal of gemeentelijk belang, hiervoor dient op dat bestuurlijk niveau besluitvorming plaats te vinden.

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

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

afbeelding 4.1, uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland

Ad 1. Het pand Raamstraat 1 heeft geen cultuurhistorische waarde;
Ad 2. Deze strategie komt in Sluis in de praktijk niet voor.
Ad 3. De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. De verdieping die op het pand wordt geplaatst past binnen de bouwmogelijkheden van het geldende ogevingsplan.
Ad 4. De ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebruiksmogelijkheden voor het pand, maar is passend binnen het centrumgebied waarin het pand staat.

Toets
Zowel het gebouw, als in landschappelijke, aardkundige, of cultuurhistorische zin zijn met de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in het geding. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 Weging van het waterbelang

4.3.1 Waterkering
De locatie is niet gelegen in of nabij een waterkering.

4.3.2 Waterkwaliteit
Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande riolering. Het hemelwater wordt hier tevens apart op aangesloten. De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterkwaliteit.

4.3.3 Waterkwantiteit
De sterk stedelijke omgeving en het feit dat het perceel volledig is bebouwd, biedt geen kansen voor het vasthouden en infiltreren van hemelwater.

4.3.4 Onderhoudslegger Waterschap
De nieuwe ontwikkeling vindt niet plaats binnen de keurzone van het waterschap Scheldestromen.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie voor de nieuwe woonfunctie wordt door aangesloten bij de kengetallen van de CROW parkeerkencijfers uit 2024. Uitgegaan wordt van stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en gebiedstype 'centrum'. Per 10 hotelkamers, leidt dit tot een gemiddelde verkeersgeneratie van 10,15 verkeersbewegingen. De ontwikkeling met 14 hotelkamers komt dus neer op gemiddeld 14,21 verkeersbewegingen per dag. Dit wordt via de voorzijde van het hotel Markt 3 afgewikkeld. Het aantal van nog geen 15 verkeersbewegingen is niet significant en de bestaande toe leidende wegen kunnen deze toename aan.

4.4.2 Parkeren

Voor parkeren is een apart parkeeronderzoek uitgevoerd. Welke als bijlage 1 bij deze goede onderbouwing is gevoegd. Geconcludeerd kan worden op basis van het onderzoek dat het project leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, maar dat er in de openbare ruimte voldoende gelegenheid is om aan deze extra vraag te voldoen.

4.5 Ecologie

4.5.1 Bescherming van Natura 2000-gebieden

De dichtstbijzijnde Nederlandse Natura2000 gebieden, zoals Het Zwin en de Westerschelde en Saeftinghe, liggen allemaal op ruime afstand van de planlocatie. Het Groote Gat is een Natura2000 gebied, dat op 300 meter afstand ligt.

Voor de ontwikkeling is met behulp van de in oktober 2025 geüpdate AERIUS calculator een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Uit de stikstofberekening blijkt dat de ontwikkeling geen overschrijding van de stikstofuitstoot geeft op omliggende Natura2000 gebieden.

4.5.2 Natuurnetwerk

Het plangebied is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De meest nabij gelegen beschermde gebieden liggen op meer dan 100 meter afstand. Dit betreft een bosgebied met als beheertype vochtig loofbos met productiedoelstellingen.

Er is geen ruimtebeslag. Er is geen verstoring door licht, geluid of trilling. Er worden geen schadelijke stoffen uitgestoten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

4.5.3 Houtopstanden

Op het perceel bevinden zich geen beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de ontwikkeling hoeven er geen kapwerkzaamheden plaats te vinden.

4.5.4 Soortenbescherming

Het pand is gelegen in het centrumgebied van Oostburg. De omgeving is vrijwel volledig versteend. Er is geen tuin aanwezig. Aan de achterzijde is een sluis waardoor er toegang is tot andere bebouwing. Door Adviesbureau Wieland is een quickscan flora en fauna opgesteld.

Het plangebied is niet geschikt voor grondgebonden zoogdieren. Het plangebied is wel geschikt voor vleermuizen. Er zijn potentiële verblijfplaatsen aanwezig. Er zijn openingen in muren, kierende boeiboorden, openingen achter kozijnen, pannen of leien. Of vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn en of er nadelige effecten te verwachten zijn dient nader onderzocht te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol 2021. Indien aanwezig dan kunnen de

werkzaamheden mogelijk zo aangepast worden dat er geen verstoring, of vernietiging van leefgebied plaats zal vinden. Indien dit niet mogelijk is dient er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Er dienen alternatieve verblijfplaatsen voorzien te worden. Voor deze verblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode.

In het plangebied zijn potentiële broedplaatsen voor onder andere gierzwaluw en huismus. Van deze vogelsoorten is de broedplaats jaarrond beschermd. Of deze daadwerkelijk aanwezig zijn dient nader onderzocht te worden. Deze onderzoeken dienen uitgevoerd te worden conform de soortenprotocollen Huismus en Gierzwaluw van BIJ12. Indien aanwezig dan dient er bepaald te worden of er nadelige effecten te verwachten zijn door de werkzaamheden. Mogelijk kunnen de werkzaamheden zo uitgevoerd worden dat er geen nadelige effecten zijn en dat broedplaatsen niet aangetast worden. Indien dit niet mogelijk is dient er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Er dienen alternatieve broedplaatsen voorzien te worden. Voor deze broedplaatsen geldt een gewenningsperiode.

Andere beschermde soorten zijn niet te verwachten. Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het biotoop is ongeschikt door de geïsoleerde ligging in bebouwd gebied, of essentiële onderdelen van een biotoop zijn niet aanwezig.

De volledige quickscan flora en fauna is als bijlage 4 bij deze onderbouwing gevoegd.

4.6 Omgevingsaspecten

4.6.1 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage V van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico’s voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toets
In casu gaat het enkel om een interne verbouwing waarbij de grond niet geroerd zal worden. Het perceel is volledig bebouwd. Een nader bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.6.2 Activiteiten in de omgeving: wederzijdse beïnvloeding

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Ruimte en milieu worden verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Om gemeenten hierbij te helpen heeft de VNG de handreiking Activiteiten en milieuzonering opgesteld. Dit is de opvolger van de uitgaven Bedrijven en milieuzonering 2009 en Milieuzonering nieuwe stijl uit 2019.

Nieuwe benadering Activiteiten en milieuzonering
Zoals hiervoor is aangegeven, geeft de Omgevingswet in combinatie met de Handreiking Activiteiten en milieuzonering blijk van een nieuwe benadering.

Voor *geluid en trillingen* gelden daarvoor de waarden en regels in het omgevingsplan op grond van de instructieregels uit het Bkl (paragraaf 5.1.4.2 Geluid door activiteiten en paragraaf 5.1.4.4 Trillingen). In de periode tot de wijziging van het omgevingsplan gelden de waarden en regels in de Bruidsschat (paragraaf 22.3.4.2 Geluid door activiteiten en paragraaf 22.3.5 Trillingen).

Voor *geur* gelden daarvoor de waarden en regels in het omgevingsplan op grond van de instructieregels uit het Bkl (paragraaf 5.1.4.6 Geur). In de periode tot de wijziging van het omgevingsplan gelden de regels in de Bruidsschat (naast de specifieke zorgplicht vooral paragraaf 22.3.15 tot en met paragraaf 22.3.17 en paragraaf 22.3.20 voor verschillende activiteiten.

Voor het aspect geluid wordt een drietal zones onderscheiden met oplopende geluidruimte. De daarbij gehanteerde afstanden tot een rustig woongebied en gemengd gebied met wonen sluiten aan bij de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 voor de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

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

4.6.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wettelijk kader
De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van

spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds
Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. 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 woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet zorgt de gemeente in een omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de hoogste van de volgende waarden:

a. De standaardwaarde, bedoeld in tabel 1; of
b. Het geluid bij volledige benutting van het geluidproductieplafond dat gold direct voorafgaand aan de vaststelling van het in de aanhef bedoelde geluidproductieplafond.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight

Tabel 1: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde kan de hoogste van de twee waarden, bedoeld in artikel 3.32 lid 1 worden overschreden als;

a. Geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de hoogste van de twee waarden te voldoen;
b. De overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
c. Het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 2.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	65 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	70 Lden
Industrieterreinen	60 Lden 50 Lnight

Tabel 2: Grenswaarde voor geluid door een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toets
In het pand aan de Raamstraat 1 wordt een hotel gerealiseerd. Dit is een logiesfunctie en geen woonfunctie. Panden met uitsluitend een logiesfunctie zijn geen geluidsgevoelig object. Daarnaast geldt dat de Raamstraat een straat is met een zeer lage verkeersintensiteit, lager dan 1.000 verkeersbewegingen per dag.
Gelet op het feit dat er geen sprake is van een geluidsgevoelige ontwikkeling en de lage verkeersintensiteit van de Raamstraat is nader onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

4.6.4 Geluid en stilte
Het perceel is gelegen in de bebouwde kom, in het centrum van Oostburg De verkeersbewegingen en het gebruik van woningen en overige panden in de omgeving produceren reeds geluid welke past binnen de bebouwde kom. Tussen de ontwikkeling en de rand van de kern zijn nog veel andere panden en functies die geluid produceren. De ontwikkeling is passend in de omgeving en heeft geen invloed op het geluidsniveau in een groter gebied.

4.6.5 Licht en duisternis
Er is sprake van een uitbreiding in het centrum van Oostburg. In de directe omgeving van het plangebied zijn al diverse lichtbronnen, waaronder omliggende woningen en openbare verlichting. De realisatie van hotelkamers heeft geen significante invloed op lichtvervuiling in een groter geheel.

4.6.6 Luchtkwaliteit
Ons gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Bijvoorbeeld luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen. Bij het toelaten van activiteiten moet de gemeente in een aantal situaties toetsen aan omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Behalve als een activiteit ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie

NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl).
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Ook kan hiervoor gebruik gemaakt worden van een rekentool.

Toets
Het aantal extra verkeersbewegingen is ingevoerd in de NIBM-tool van Infomil, zie paragraaf 4.4.1:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	15
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De thans voorgenomen ontwikkeling is te beschouwen als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet aan de orde.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Waarborgen omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid 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 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.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwets- bare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgen- de risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afde- ling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

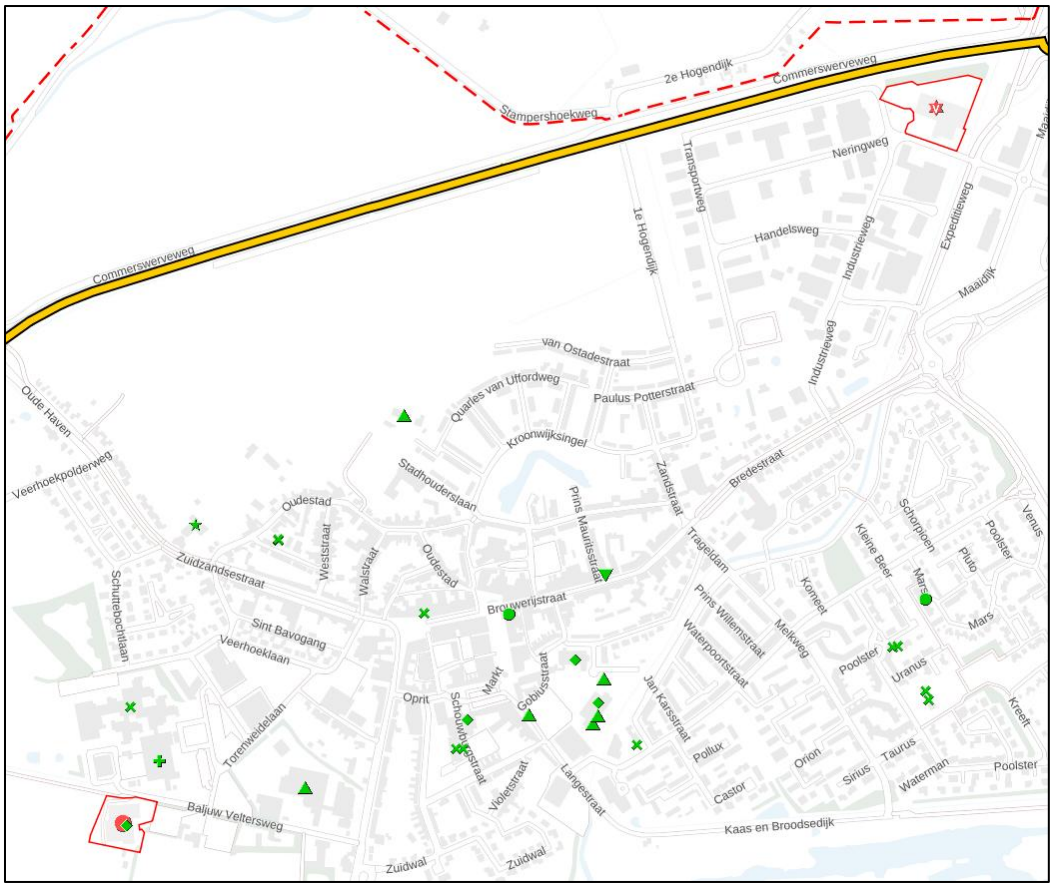
Toets
Aan de noordzijde van de kern Oostburg loopt een gastransportleiding. Aan de westzijde is een overdekt zwembad, hier vindt chlooropslag plaats. Aan de oostzijde is op het bedrijventerrein Stampershoek een verkooppunt van vuurwerk gelegen. Genoemde locaties en transportleidingen liggen allen hemelsbreed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

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

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

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

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



Afbeelding 4.2, Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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

4.8 Toetsing Besluit m.e.r/m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. We kennen dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Toets
De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.10 rubriek f) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft de realisatie van een hotelcomplex met meer dan 300 bedden, maar de activiteit blijft met 14 bedden ruim beneden de drempelwaarden die hierbij genoemd worden.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Op basis van voorgaande kan geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de locatie Raamstraat 1 met de realisatie van 14 kamers, ver beneden de genoemde drempelwaarden ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die de drempelwaarden niet overschrijdt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Dit betekent dat, voordat de aanvraag om omgevingsvergunning in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Gelet op hetgeen beschreven in hoofdstuk 4 van deze goede onderbouwing fysieke leefomgeving, gelet op het feit dat er sprake is van een gebruikswijziging van een bestaand pand, er geen extra ruimtebeslag is en de ontwikkeling in stedelijk gebied is gelegen en de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 300 bedden blijft, is een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers zijn tevens eigenaar het pand Raamstraat 1, Oostburg. De ontwikkeling wordt gefinancierd uit eigen middelen. De financieel economische uitvoerbaarheid is dan ook gewaarborgd. Er zijn geen voorwaarden waarvan het initiatief afhankelijk is. Via een anterieure overeenkomst en de leges zal tevens kostenverhaal plaatsvinden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Ten behoeve van deze procedure is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd door de initiatiefnemer. Alle direct omwonenden zijn in een eerste plenaire sessie geïnformeerd. Met direct omwonenden hebben vervolgens keukentafelgespreken plaats gevonden. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerp, waardoor er sprake is van meer lichtinval en privacy voor omliggende percelen. Omwonenden hebben ingestemd met de ontwikkeling. Met twee direct omwonenden zijn gemaakte afspraken in een notariële overeenkomst vastgelegd.

5.2.2 Advies en instemming

De gebruikswijziging is opgenomen in de lijst die door de Gemeenteraad is vastgesteld van gevallen waarvoor bindend advies/instemming moet worden gevraagd.

5.2.3 Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit is de reguliere procedure van titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Tegen de verlening van een omgevingsvergunning staat bezwaar open, vervolgens beroep bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank Zeeland West Brabant en hoger beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6 Belangenafweging

6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

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 (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4 en 5).

6.2 Conclusie

In deze ruimtelijke motivering is aan de hand van een beschrijving en verantwoording van dit initiatief aan de hand van beleid, instructieregels en overige relevante regelgeving verantwoord dat de gebruikswijziging ten behoeve van een gebruik als woning voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Bijlage 1 | Marktonderzoek

Bijlage 2 | Parkeeronderzoek

Bijlage 3 | AERIUS Stikstofberekening

Bijlage 4 | Quickscan flora en fauna