

Ruimtelijke onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Oudestad 86 Oostburg



18 maart 2026

Bijlagen:

- Hoofdstuk 1 Beschrijving initiatief
 - 1.1 Huidige situatie
 - 1.2 Ontwikkeling Ruimtelijk/Planologisch
 - 1.3 Ontwikkeling Functioneel
 - 1.4 Reden van afwijking
- Hoofdstuk 2 beleid
 - 2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid
 - 2.2 Waterschap
 - 2.3 Gemeentelijk beleid
- Hoofdstuk 3 Sectorale- en Milieuaspecten
 - 3.1 Duurzaamheid
 - 3.2 Gezondheid (GGD)
 - 3.3 Milieueffectrapportage
 - 3.4 Geluid
 - 3.5 Lucht en geur
 - 3.6 Bodemkwaliteit
 - 3.7 Natuur (fauna en flora) en stikstofonderzoek
 - 3.8 Verkeer en parkeer
 - 3.9 Cultuurhistorie
 - 3.10 Water
 - 3.11 Externe veiligheid
 - 3.12 Bedrijven en milieuzonering
 - 3.13 Stedenbouw
- Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid
 - 4.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 4.2 Grondexploitatie
- Hoofdstuk 5 Procedure
 - 5.1 Omgevingsdialoog
 - 5.2 Integrale afweging en conclusie (ETFAL)

ROMAnO
Planologisch adviesbureau

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Huidige situatie

Aan de Oudestad te Oostburg staan met name woonhuizen en is verspreid enige bedrijvigheid. Het pand, het gedeelte in het rode kader op het voorblad, heeft weliswaar de woonbestemming maar er ligt geen wooneenheid. Voor het bestemmingsvlak het gehele pand 86 t/m 88 met onderliggende percelen, geldt 1 woonbestemming. Die geldt voor nummer 88. Met deze motivering wordt verzocht ook een wooneenheid op nummer 86 te leggen.

Er is eerder een planologische procedure doorlopen waardoor Oudestad 86 onder de 'Omgevingsvergunning Oudestad 86a en 88 Oostburg' valt. Er is echter geen wooneenheid op beide locaties 88 en 86 maar enkel op 88 gelegd. Verzoek is om ook nummer 86 te voorzien van een aparte wooneenheid.

1.2 Ontwikkeling Ruimtelijk/Planologisch

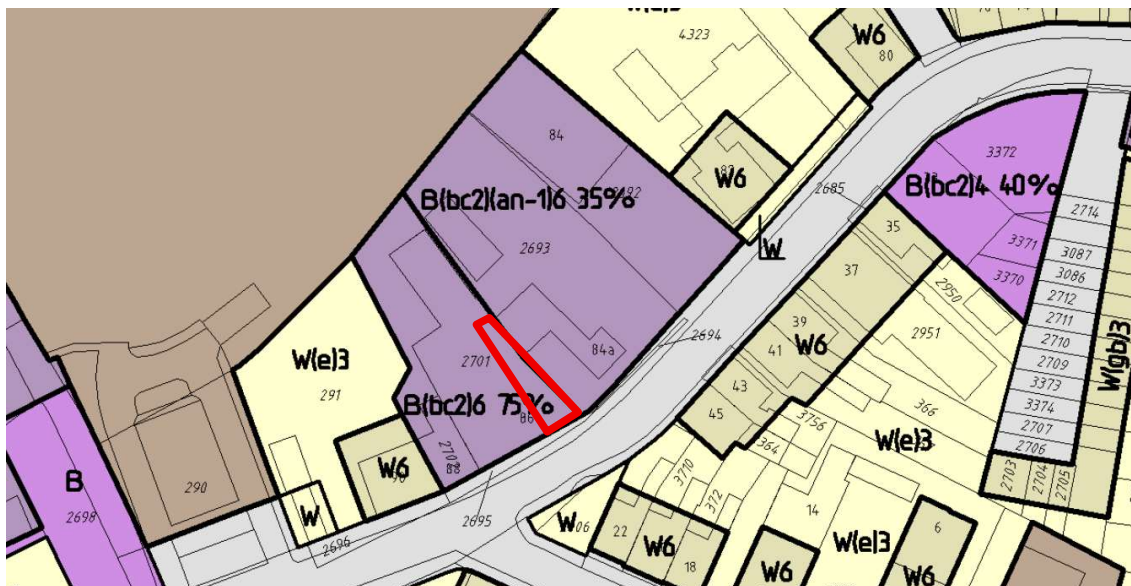
In de brief van 21 oktober 2025 van gemeente Sluis wordt aangegeven dat principemedewerking wordt toegezegd aan de ontwikkeling. Met het aanvragen van een omgevingsvergunning kan de ontwikkeling planologisch worden geregeld en opgenomen in het omgevingsplan. Dit zal dan via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd waarbij in dit geval enkel de 'afwijking van de ruimtelijke ordening regels' wordt aangevraagd omdat het een bestaande situatie betreft waarbij enkel intern wordt verbouwd. Voor het aanvragen is het nodig een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren om aan te tonen dat er afgeweken kan worden door een evenwichtige toedeling van functies (Etfal) om een wooneenheid toe te voegen voor nummer 86, voor u ligt de onderbouwing waarin de Etfal is verantwoord.

1.3 Ontwikkeling Functioneel



Afbeelding 1 feitelijke situatie bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op het gedeelte van het pand Oudestad 86 ligt momenteel niet apart een woonbestemming. Met deze onderbouwing en aanvraag wordt planologisch de woonbestemming vastgelegd.





Oudestad 86, 4501JC Oostburg

omgevingsvergunning - Gemeente Sluis

meer documentenkenmerken

vastgesteld 19-10-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Bestuittlakken (1)

Bestuittlak

Toekomstige situatie

4

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Gezien de kleinschaligheid en aard van het project tast de ontwikkeling de nationale, provinciale en regionale belangen niet aan. Omgekeerd stellen het Rijks-, provinciaal en regionaal beleid geen beperkende bepalingen die voor onderhavig project van belang of belemmerend zijn.

2.2 Waterschap

Regionaal Waterprogramma Provincie Zeeland 2022-2027

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 het Regionaal Waterprogramma Provincie Zeeland 2022-2024 vastgesteld. Dit Regionaal Waterprogramma 2022-2027 (RWP) vervangt de richtlijnuitwerking in het planonderdeel 2016-2021 van het omgevingsplan Zeeland. Het RWP is volgens de Omgevingswet, naast de Omgevingsvisie en -verordening, een verplicht instrument voor de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Richtlijn overstromingsrisico's, Zwemwaterrichtlijn en aanpalende milieuriichtlijnen. Daarbij vindt procedureel en inhoudelijk afstemming plaats met de richtlijnuitwerking in het Nationaal waterprogramma 2022-2027 (NWP) en het daarin opgenomen Stroomgebiedbeheerplan voor de Schelde en Overstromingsrisicobeheerplan. Het waterschap houdt rekening met het RWP bij maatregelen in het door het waterschap vast te stellen waterschapsbeheerprogramma.

Het RWP is vanwege tijdige vaststelling volgens de richtlijncyclus, in 2021 vastgesteld voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Volgens overgangsrecht wordt voldaan aan de Waterwet en tevens aan de Omgevingswet die deze vervangt. Voor de oppervlaktewaterlichamen binnen de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn waar mogelijk nieuwe (herziene) doelen afgeleid en deze doelen worden in dit waterprogramma vastgesteld. Voor de grondwaterlichamen binnen de KRW worden hydrologische maatregelen uitgevoerd in de Kop van Schouwen voor het doelbereik van de KRW. Naast KRW-waterlichamen zijn er ook nog andere regionale wateren. Hiervoor zijn de zogenaamde doelen overige wateren opgenomen in dit waterprogramma zodat er een toetsingskader beschikbaar is dat te vergelijken is met de KRW-waterlichamen. Voor de KRW geldt 2027 als de uiterlijke termijn waarbinnen (door de EU-lidstaten) de doelstellingen gerealiseerd moeten worden. Indien tijdens de planperiode duidelijk wordt dat de doelstellingen vermoedelijk niet worden bereikt, is nader onderzoek naar oorzaken nodig. Daarom worden de ontwikkelingen jaarlijks gevolgd en uiterlijk in 2025 geëvalueerd. Op het gebied van drinkwater wordt (in afstemming met het drinkwaterbedrijf en de provincie Noord-Brabant) gewerkt aan een toekomstbestendige drinkwatervoorziening voor Zeeland. Voor zwemwater wordt het bestaande beleid voortgezet en worden jaarlijks de zwemwaterlocaties vastgesteld. Overstromingen kunnen grote gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, de economie, het milieu en het cultureel erfgoed. De gevolgen kunnen zich - direct of indirect - tot over de landsgrenzen uitstrekken. Om het overstromingsrisico te beperken is grensoverschrijdende samenwerking nodig. Daarom hebben de lidstaten van de EU een gezamenlijke aanpak afgesproken in de Richtlijn overstromingsrisico's (ROR) die is verwerkt in dit regionaal waterprogramma. De wet bevat de regels voor verplichte monitoring en rapportage door de provincie en het waterschap.

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk

plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen.

Omdat hier sprake is van een bestaande legale situatie en er geen extra verharding wordt aangebracht, is een watertoets niet nodig. Zie verder paragraaf 3.10

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

Het Visiedocument Krachtig Verbonden is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad stelt de structuurvisie vast en bepaalt daarmee het vertrekpunt voor concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Een structuurvisie wordt ook gezien als een externe gedragslijn richting burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden. Met deze structuurvisie wordt beoogd de koers van de gemeente Sluis te bepalen en verbindingen te leggen. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.. Het visiedocument heeft op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Sluis en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 24 september 2020 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Beoordeling

Het toevoegen van een wooneenheid vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft het gebruik van bestaande bebouwing. Er wordt een burgerwoning op de locatie toegestaan. In Oostburg zijn veel voorzieningen aanwezig, waardoor de leefbaarheid in deze kern groot is. De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Sluis, het beleid staat derhalve de ontwikkeling niet in de weg.

Beleid wonen en Volkshuisvesting

De gemeentelijke volkshuisvestelijke toets wordt uitgevoerd aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve criteria. Deze criteria zijn nader uitgewerkt in bijlage A en D van het beleidsplan Wonen (Beleidsplan 'Wonen Sluis 2023-2024' - 22 juni 2023):

2 *Heeft het plan meerwaarde voor de kern?*

Het toevoegen van één woning aan Oudestad heeft een (kleine) meerwaarde voor Oostburg. Een extra huishouden heeft een positief effect op het draagvlak voor de lokale voorzieningen. Tevens kan het de kans vergroten dat het pand, dat al enkel jaren ongebruikt is, weer in gebruik zal worden genomen. Dit geeft een levendiger straatbeeld.

3 *Ligt het plan in een groei- of transformatiegebied?*

Ja, het pand ligt in het groei- en transformatiegebied Oostburg.

4 *Voorziet het plan in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte?*

Kwantitatief: Er is veel vraag naar woningen in de kern Oostburg.

Kwalitatief: Het beleidsplan Wonen stelde dat nieuwe woningen in gemeente Sluis levensloopbestendig dienen te worden ontworpen. Sinds de raadsvergadering van 18 september jl. is besloten het woonbeleid op dit onderdeel te herzien. De eis voor levensloopbestendig bouwen is namelijk geschrapt en bij deze ontwikkeling dan ook niet van toepassing. Omdat het onderhavig verzoek enkel het toevoegen van één woning betreft zijn er geen nadere voorwaarden omtrent de betaalbaarheidsgrens. Zie tevens onderstaand schema in afbeelding 4.

Omvang plan	Betaalbaarheidsgrens
0-1 woning	Geen nadere voorwaarden (want voorziet in een behoefte, initiatiefnemer gaat er doorgaans zelf wonen)
2-10 woningen	Nooit boven de betaalbaarheidsgrens voor woningen. Dit ligt op €405.000,- op basis van beleid.
Meer dan 10 woningen.	Inzetten voor doelgroepen die op zoek zijn naar een betaalbare woning (kwalitatieve woningbehoefte). Met een mogelijkheid een deel vrij in te vullen zodat bijvoorbeeld koopwoningen kunnen fungeren als kostendrager voor sociale huur. Aan te tonen met financiële onderbouwing dat voorgestelde planopbouw noodzakelijk is om plan te kunnen realiseren.

Afbeelding 4: gedeelte brief principemedewerking bron gemeente

5 *Voldoet het plan aan de basisprincipes nieuwbouw?*

Het woningbouwvoorstel kwalificeert op een aantal punten aan de basisprincipes. Zo kent het een (kleine) meerwaarde voor het gebied, past de bestemming in het straatbeelden omgeving en is hier sprake van inbreiding. Het initiatief voldoet daarmee aan de basisprincipes nieuwbouw.

Permanente bewoning

Voor nieuwbouwwoningen geldt in alle gevallen dat in de te volgen procedure de te verlenen vergunning geborgd dient te worden dat deze nieuwbouwwoningen uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning.

Beoordeling: In dit geval is initiatiefnemer voornemens de woning permanent te (laten) bewonen.

Vereveningsbijdrage

Voor het planologisch toevoegen van woningen is in gemeente Sluis een vereveningsbijdrage van toepassing. Dit is afhankelijk van de Vrij Op Naam (VON)-prijs. Vanaf € 5.1.2f is de vereveningsbijdrage € 5.1.2f. Onder de VON-prijs hoeft geen vereveningsbijdrage te worden betaald.

Beoordeling: De woning wordt getaxeerd op minder dan € 5.1.2f. Hierdoor hoeft geen vereveningsbijdrage te worden betaald.

Hoofdstuk 3 Sectorale- en Milieuaspecten

3.1 Duurzaamheid

Gemeente Sluis heeft zich ten doel gesteld om een duurzame en toekomstbestendige gemeente te worden. Met dit in gedachten hebben wij dit integrale beleidsplan duurzaamheid opgesteld. Dit duurzaamheidsplan vormt de leidraad voor het nemen van doelgerichte maatregelen en het implementeren van duurzame oplossingen op alle niveaus. Door een integrale benadering te hanteren en deze drie pijlers centraal te stellen, streven wij ernaar om een groene, veerkrachtige en toekomstgerichte gemeente te worden die het welzijn van haar inwoners waarborgt en een positieve impact heeft op het milieu.

Deze doelstelling komt voort uit het visiedocument 'Krachtig verbonden'. Deze geeft een visie op hoofdlijnen waarop wij de koers bepalen ten aanzien van het ruimtelijkeconomisch en sociaalmaatschappelijk beleid. Het document vormt daarmee een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Hierin worden in hoofdlijnen de volgende ambities gesteld:

- Gemeentelijk beleid maken vanuit Klimaatakkoord van Parijs en nationaal Klimaatakkoord;
- Oprichting duurzaamheidsfonds ter stimulering energietransitie inwoners;
- Verduurzaming gemeentelijke organisatie Sluis.

De bovenstaande ambities dringen dan ook door in de drie pijlers. Deze zijn allen onderverdeeld in meerdere thema's die (soms) overlap hebben met één of meerdere thema's uit andere pijlers. Gezamenlijk dragen deze bij aan de integrale duurzaamheidsambities van de gemeente.



Afbeelding...: bron: gemeente

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De beoogde woning wordt bijna energieneutraal en zonder gasaansluiting gebouwd.

Beoordeling: de woning wordt gasvrij gebouwd. Er zal bij de verbouwing rekening worden gehouden met het duurzaamheidsbeleid van Sluis.

3.2 Gezondheid

De gemeente Sluis werkt aan een nieuw beleidsplan voor het Sociaal Domein. Dit plan geeft richting aan beleid op het gebied van jeugdzorg, maatschappelijke ondersteuning (Wmo), werk en bestaanszekerheid (Participatiewet) en schuldhulpverlening.

De centrale opgave in het sociaal domein is het bevorderen van welzijn en bestaanszekerheid zodat onze inwoners mee kunnen (blijven) doen in de maatschappij. Ook het ruimtelijk domein wonen is verbonden met het sociaal domein.

Beoordeling: De verwachting is dat het toevoegen van een enkele wooneenheid voor een éénpersoonshuishouden geen negatief effect zal hebben op de omgeving qua gezondheid. Het toevoegen van een woning is gewenst vanwege de woningmarkt. Het is niet te verwachten dat de woning bijvoorbeeld een negatieve uitstoot, geuroverlast en/of geluidsoverlast veroorzaakt. Het toevoegen van de wooneenheid heeft geen significant (negatief) effect op de omgeving en/of de gezondheid van de omwonenden.

3.3 Milieueffectrapportage

Een project-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) dat een initiatiefnemer opstelt, zodat het bevoegd gezag een besluit kan nemen. Met het besluit beslist het bevoegd gezag over een project, zoals een omgevingsvergunning. De procedure die daarbij hoort noemen we de project-milieueffectrapportage (mer). Wanneer een project-milieueffectrapportage of een besluit over een project project-mer-plichtig is, kunt u afleiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Beoordeling:

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Deze activiteit is niet opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. De activiteit is niet m.e.r.-(beoordelings)-plichtig.

3.4 Geluid

3.4.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

- a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
- b. onderwijsfunctie;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Onderzoek/ beoordeling

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronssoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronssoort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 1.

Tabel1: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronssoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden

De relevante weg in het geluidaandachtsgebied van het plangebied is Het Bakken zelf de 5.1.2e en de 5.1.2e. De wegen zijn 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van een bestaande weg en een nieuwe woning. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet worden aangetoond.

In het vooroverleg met gemeente is aangegeven dat geluidsonderzoek in dit geval niet nodig is. De dichtstbijzijnde afstand tot een 30 km/u weg is ten minste ruim 50 meter. Daarnaast is de nieuwe woning gelegen aan een doodlopende zandweg die uitweegt op de 5.1.2e. Geluidonderzoek voor wegverkeer is daarom niet nodig

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaaï, en het van toepassing zijnde overgangsrecht, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

3.4.2 Industrielawaai

Wettelijk kader

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronssoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronssoort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 2.

Tabel 2: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronssoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Industrieterreinen	50 Lden	55 Lden
	40 Lnight	45 Lnight

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. H

Het naast gelegen aannemersbedrijf heeft milieucategorie 2. De milieuzone is 10 meter. Nummer 86 valt binnen deze zone. Het gebruik voor wonen was voorheen al toegestaan, er is dus geen sprake van wijziging van functie.

Ook in de brief met principemedewerking van 21 oktober 2025 wordt aangegeven dat de situatie en functies niet wijzigen en wordt daarom niet als een beperking gezien voor het gewenste initiatief.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

3.5 Lucht en geur

Geur

Beoordelingskader De instructieregels ten aanzien van geur zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Uit artikel 5.92 eerste lid van het Bkl volgt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen.
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Beoordeling

De ontwikkeling is niet relevant voor geur, omdat er geen sprake is van een plan dat een activiteit mogelijk maakt die geur veroorzaakt. Daarnaast worden er wel geurgevoelige gebouwen in de vorm van woningen mogelijk gemaakt maar zijn er geen relevante geurbronnen aanwezig of liggen op een bepaalde afstand zie afbeelding onder 1.7.

Conclusie: Het aspect geur vormt geen belemmering voor de wijziging van het omgevingsplan.

Lucht

Beoordelingskader Als een wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is vooral aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde.

Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden. Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen. Leidt de activiteit tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen, zal moeten worden aangetoond dat dit niet tot gevolg heeft dat de omgevingswaarden worden overschreden. Om dit te bepalen is naast de verhoging ook de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen nodig. Deze zijn vindbaar via CIMLK.nl of in de Atlas Leefomgeving. Bij overschrijding van de omgevingswaarden, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Beoordeling

In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen genoemd die niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en PM10. Hierin is onder andere aangegeven, dat gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg aan te merken zijn als een categorie die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Deze valt onder de hiervoor genoemde categorie. De instructieregels voor de bescherming van de kwaliteit van de buitenlucht zijn derhalve niet van toepassing.

Ter plaatse van de woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente Schouwen-Duiveland is niet aangemerkt als aandachtsgebied. Uit landelijke metingen zoals weergegeven in de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied in 2022 de jaargemiddelde concentraties van de stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim onder de grenswaarden liggen van respectievelijk 40, 40 en 20 microgram/m³. De concentraties liggen dicht tegen de WHO-advieswaarde.

Conclusie: Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planologisch mogelijk maken van voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Bodemkwaliteit

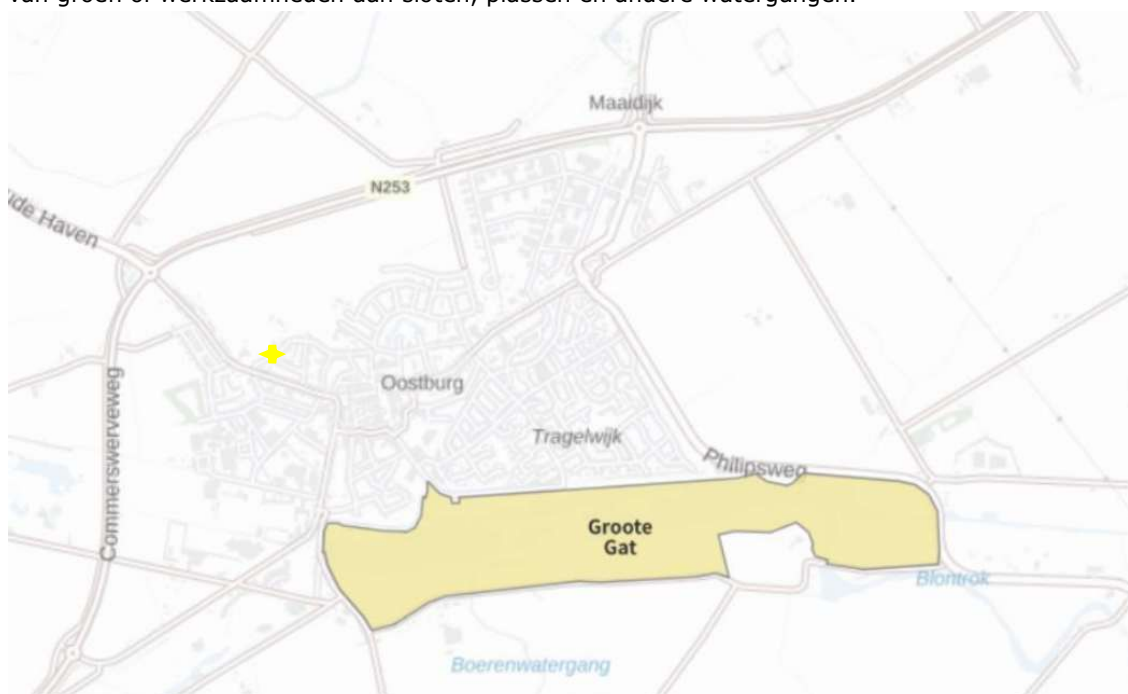
Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.

Beoordeling: Initiatiefnemer heeft enkel interne verbouwingen. Bij een interne verbouwing zonder functiewijziging is geen onderzoek vereist omdat de grond niet wordt geraakt/geroerd.

3.7 Natuur (fauna en flora) en stikstofonderzoek

Ecologisch onderzoek is, net als bodemonderzoek een verplichting als er sprake is van een ruimtelijke ingreep. Ecologisch onderzoek is onderdeel van de Wet Natuurbescherming (Wnb). In de Wet Natuurbescherming staat dat bij werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de natuurwaarden.

Voorbeelden van ruimtelijke ingrepen zijn o.a. de renovatie of sloop van stallen, het verwijderen van groen of werkzaamheden aan sloten, plassen en andere watergangen.



Afbeelding...: de afstand vanaf de locatie tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (bron:

Beoordeling: In dit geval betreft het enkel een interne verbouwing waarbij vooralsnog geen natuuronderzoek en/of onderzoek naar stikstof nodig wordt geacht. De interne verbouwing is volledig elektrisch en er wordt geen gebruik gemaakt van verbrandingsmotoren. Op voorhand kan daarom uitgesloten worden dat het project of activiteit een significante toename van stikstofdepositie veroorzaakt op een nabijgelegen Natura 2000-gebied. Het initiatief heeft geen enkele invloed op de instandhouding van bestaande infrastructuur of gebouwen.

3.8 Verkeer en parkeren

De woning is gelegen aan de straat, Oudestad te Oostburg, wat een doorgaande weg is met belendend parkeergelegenheid voor de woningen aan de straat. Er is een fysieke scheiding tussen voetgangers en autoverkeer door een trottoir met shared parkeren. Het profiel van de wegen bestaat uit klinkers en tegels. De weg kent een geringe verkeersintensiteit en hoofdzakelijk plaatselijk verkeer.

De nieuwe woning zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de locatie zelf. Er was reeds een woonmogelijkheid aanwezig waarvan de bestaande woning lange tijd niet bewoond is geweest. De verkeersbewegingen zijn inpasbaar en leiden in de huidige omvang niet tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting.

Parkeren gebeurt langs de openbare weg in de bestaande parkeervakken. Op de onderstaande foto's is de parkeergelegenheid te zien. Er is wellicht over te denken om, mits de trottoir voor de woningen 88, 86A en 86 dit qua ruimte toelaat, om extra parkeren in te richten voor deze huizen. De ruimte is echter beperkt.

Hieronder enkele foto's om de situatie ter plaatse een beeld te geven.



Aangezien het pand met nummer 86 onderdeel is van de omgevingsvergunning Oudestad 88 en 86A verwijzen wij hierbij ook naar de motivering van die beschikking:

Langs de Oudestad vindt aan één zijde langsparkeren plaats. Het projectgebied maakt in de huidige situatie al gebruik van de openbare parkeerplaatsen. Door de functiewijziging van een bedrijf naar een burgerwoning neemt de parkeerbehoefte van het projectgebied af. De parkeersituatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



De ruimte voor de woning is beperkt

Conclusie

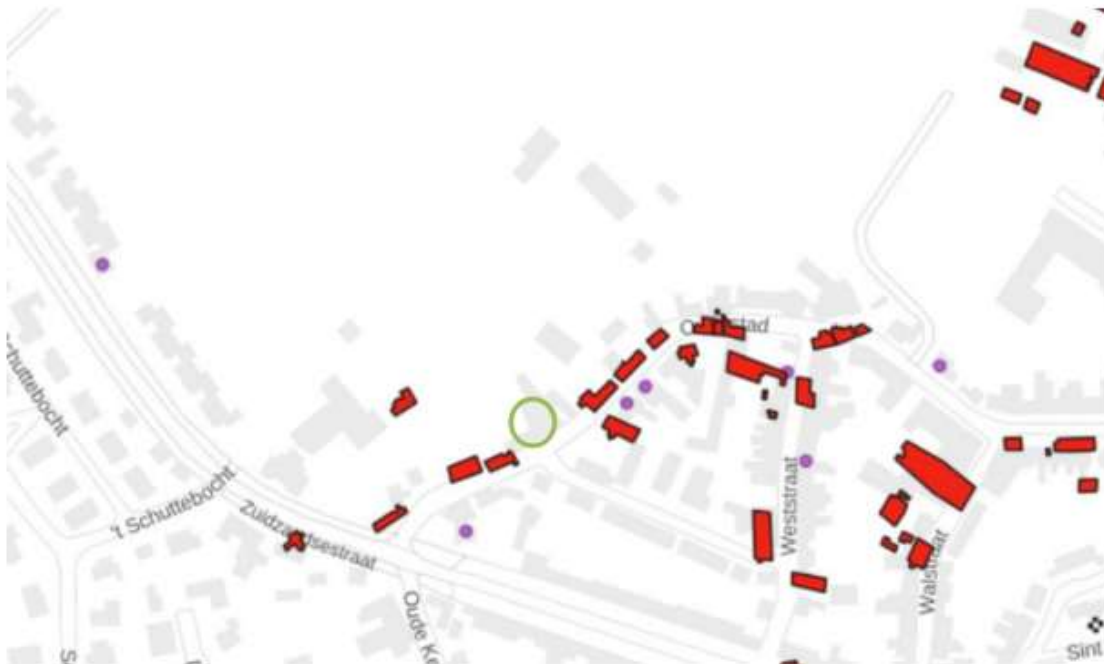
Het bestemmingsvlak had in de oude situatie (voor 2022) met de bedrijfsbestemming een parkeernorm tussen 5,4 en 7. De twee wooneenheden van 88 en 86 hebben samen een parkeernorm kennen van tussen 2,2 en 3,8. Dit kan opgevangen worden in de openbare ruimte op de bestaande parkeervlakken aan de Oudestad.

3.9 Cultuurhistorie

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

Beoordeling

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op of nabij onderhavig projectgebied welke enigerwijs belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling.



Afbeelding 5: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Zeeland (bron: provincie Zeeland)

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

3.10 Water

Waterschap Scheldestromen

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

Beoordeling Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de klimaatbestendigheid van het bestaande perceel. In de bestaande ontwikkeling is deze reeds volledig verhard en voorzien van verschillende gebouwen. Dit blijft ongewijzigd.

3.10.1 Watertoets

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

Beoordeling: Zoals ook al aangegeven op bladzijde 6 is een watertoets niet nodig. Er wijzigt niets aan de situatie qua verharding, riool en/of waterweg. Bovendien blijkt uit de legger van het waterschap dat in en nabij het projectgebied geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig zijn. Zie tevens paragraaf 2.2.

3.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door:

- opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen.
- het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het begrip risico is een combinatie van kans en effect. Namelijk de kans dat een ongeval zich voordoet en het effect ervan. Bij externe veiligheid wordt alleen naar slachtoffers 'buiten de poort' gekeken. Hier zit ook de link met de ruimtelijke ordening. Het gaat om de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Bij externe veiligheid hebben we het over situaties met gevaarlijke stoffen en/of windturbines en/of vliegtuigen nabij luchthavens. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, vallen niet onder externe veiligheid.

Beoordeling: Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn geen (hoofdtransport) kabels en/of leidingen gelegen.

3.12 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Beoordeling: De nieuwe woning toetsen aan de vaste bedrijfsafstanden gegeven door de VNG is niet nodig. Het gebruik 'wonen' is al toegestaan op die locatie vanwege de eerder gegeven vergunning. In die vorige vergunning is het gebruik wonen toegestaan voor 1 wooneenheid, en deze vergunning vraagt om hier nog een wooneenheid aan toe te voegen.

3.13 Stedenbouw

In principe verandert er stedenbouwkundig niets. Het pand zal enkel in pandig verbouwd worden en dat heeft dus geen enkel effect op het straatbeeld. Het pand ziet er in de huidige staat al uit als

een woning dus het gebruik (functie) als woning zal geen effect hebben op het woonklimaat van de buurt.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is ook de economische uitvoerbaarheid. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

4.2 Grondexploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal. De gemeente Sluis gaat met initiatiefnemers een intentie- en daarna een anterieure overeenkomst aan voor het kostenverhaal. Gezien het vorenstaande is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Planschade/nadeelcompensatie

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee is ook op dit vlak het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Samenvattend Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 procedure

5.1 Omgevingsdialoog

Omdat de situatie niet wijzigt en er enkel inpandig wordt verbouwd is omgevingsdialoog niet nodig.

5.2 Integrale afweging en conclusie

Toetsing initiatief aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt deze 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 een omgevingsvergunning slechts kan 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.

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van 1 woning wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de instructieregels van het Rijk en de provincie Zeeland. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning

Het verzoek is niet in overeenstemming met het omgevingsplan van rechtswege, waarin het plangebied weliswaar bestemd is voor 'Wonen' maar nummer 86 nog niet is opgenomen in het omgevingsplan als wooneenheid.

Het opnemen van een wooneenheid op een bestaand adres in stedelijk gebied wordt vanuit de fysieke leefomgeving aanvaardbaar geacht, omdat de voorgestelde functie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige uitgangspunten. De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In hoofdstuk 3 zijn milieuaspecten, aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht.

Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn voor de planontwikkeling. Vanuit de fysieke leefomgeving zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het verzoek. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Conclusie

In deze goede onderbouwing naar de effecten van de fysieke leefomgeving is aangetoond dat de gevraagde activiteit leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het plangebied.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	5, 6, 8, 10, 13, 17
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	7