

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Walenstraat 7 Groede



Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Walenstraat 7 Groede, gemeente Sluis

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Boulevard de Wielingen 33

4506 JJ Cadzand

T: 0117-700550

E info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 26 september 2025

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	BOPA	3
1.3	Projectgebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Huidige situatie en voorbereiding	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Vorbereiding	5
2.3	Toekomstige situatie	6
3.	Visie en beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4.	Toetsing aan het omgevingsplan	9
5.	Aspecten fysieke leefomgeving	10
5.1	M.e.r.-beoordeling	10
5.2	Duurzaamheid en gezondheid	11
5.3	Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren	12
5.4	Natuurbescherming	12
5.5	Luchtkwaliteit	13
5.6	Geluid	13
5.7	Omgevingsveiligheid	13
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	14
5.9	Bodem	16
5.10	Weging van het waterbelang	16
6.	Financiële haalbaarheid	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om het bedrijfspand aan de Walenstraat 7 te Groede een andere invulling te geven. Tot 2024 was het pand bedrijfsmatig in gebruik. De functie bedrijf betreft de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Initiatiefnemer wil het pand (178 m²) tot woonhuis ombouwen zodat de ouders dichtbij in de straat kunnen wonen. Het toevoegen van een extra wooneenheid en het omzetten van de functie Bedrijf naar Wonen is op basis van het Omgevingsplan Sluis niet rechtstreeks toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief juli 2025 in principe medewerking verleend aan het wijzigen van de functie Bedrijf naar Wonen.

Om de woning te realiseren dient een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden doorlopen.

1.2 BOPA

Het Rijk bepaalt in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de ontwikkeling is het tweede lid van toepassing. In hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan.

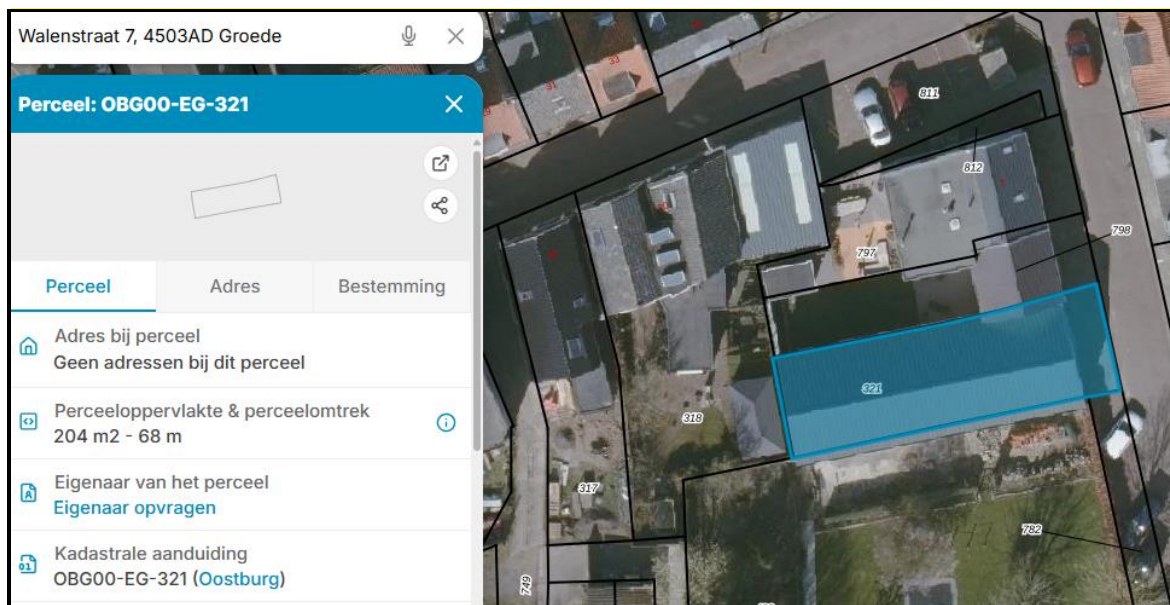
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl), en;
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In dit document wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de beoordelingsregels vanuit het Bkl (aspecten fysieke leefomgeving en milieu).

1.3 Projectgebied

De ontwikkeling vindt plaats op het kadastrale perceel bekend als OBG, sectie EG, nummer 321. Het perceel is bij de initiatiefnemer in eigendom. Het betreft een bedrijfsloods welke tot 2024 in gebruik als kleinschalig aannemingsbedrijf en opslag. De loods is half vrijstaand. Op het voorterrein is plaats om te parkeren. Het gebied wordt gekenmerkt door een overwegend woongebied, waarbij de laatste jaren veel bedrijfsactiviteiten zijn gestopt en een nieuwe invulling hebben gekregen door middel van woningbouw.



Figuur 1: Locatie projectgebied (bron: Kadastralekaart.com)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Huidige situatie en voorbereiding

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in de kern Groede, op loopafstand van de markt van Groede. Het gebouw is halfvrijstaand en grenst aan een zijde aan het bijgebouw van de woning op nummer 7. Het gebouw is inpandig volledig open. Aan de overzijde van de straat zijn burgerwoningen aanwezig.



Figuur 2: Projectgebied huidige situatie, links richting voorgevel rechts achtergevel (POM Architecture)

2.2 Voorbereiding

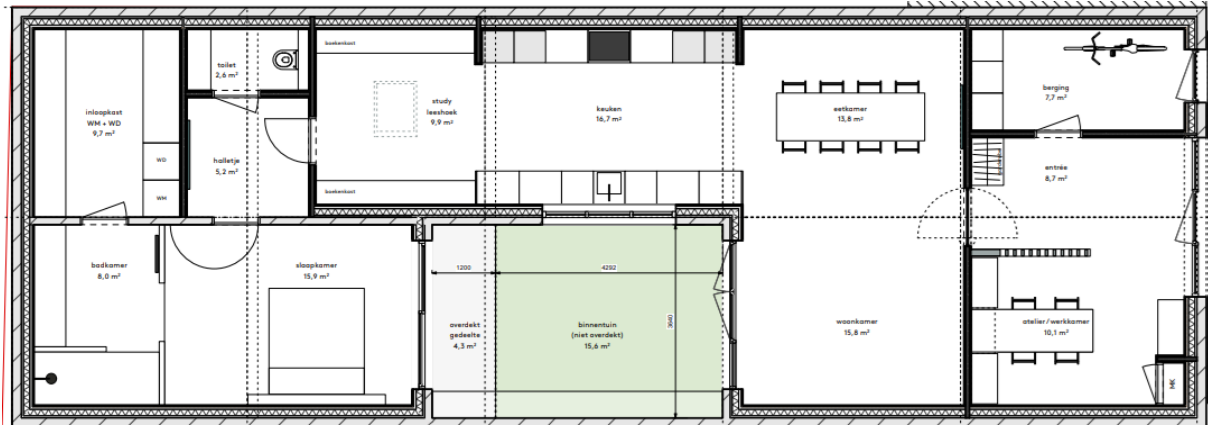
2.2.1 Participatie omgeving

De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. Het initiatief van het realiseren van een extra wooneenheid met bedrijvigheid binnen stedelijk gebied is niet opgenomen in deze verordening en is hiermee niet verplicht tot participatie.

De stukken behorende bij de aanvraag worden ter inzage gelegd zodat eenieder hierop kan reageren.

2.3 Toekomstige situatie

De schuur wordt omgebouwd tot één woongedeelte alles op de begane grond (nultreden). De entree van de woning omvat een inkom, berging en atelier. Vervolgens is er een eetkamer, keuken, leeshoek en woonkamer. Achter in de woning is het toilet en een slaapkamer met badkamer en inloopkast. De woning wordt voorzien met een kleine overdekte buitenruimte en een niet overdekte binnentuin.



Figuur 3: Indeling van de bovenverdieping 1^e en 2^e verdieping (POM Architecture)

3. Visie en beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

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

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het toevoegen van een wooneenheid binnen bestaande bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied. Het betreft een herinvulling van een bestaand bedrijfsgebouw. Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag. Uit artikel 8.0b, eerste lid, onder a, van het Bkl valt op te maken dat ook bij

een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de laddertoets moet worden doorlopen. In dat artikel is namelijk bepaald dat bij een BOPA getoetst moet worden aan de regels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, waar dus ook de laddertoets is te vinden.

De ruimtelijke onderbouwing behorende bij de BOPA bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een extra woning op de locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het toevoegen van een extra wooneenheid binnen het plangebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu de woning wordt gerealiseerd in het bestaande bedrijfspand. Hoewel het maar één extra woning betreft en daarmee minder dan de genoemde 12 woningen waarbij gesproken wordt van een stedelijke ontwikkeling, kan voor wat betreft behoefte worden aangegeven dat de realisatie van het extra appartement voldoet aan het nieuwe Woonbeleid van de gemeente Sluis en zowel kwantitatief als kwalitatief voldoet aan de criteria die hiervoor zijn opgemaakt. De gemeente heeft in overleg met de provincie een aantal wooneenheden voor de gemeente Sluis vrijgemaakt. De realisatie van de woning in de kern Groede past binnen dit programma.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zeeland

Op 13 december 2024 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie 2025 vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

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

Beoordeling

Een extra wooneenheid in het bestaande gebouw is passend in een kern. Het toevoegen van de woning vindt plaats conform het nieuwe woonbeleid wat de gemeente Sluis in samenspraak met de provincie Zeeland heeft opgesteld. De woning betreft een extra voorziening welke inspeelt op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de kern Groede. Het ontwikkelen van woningen binnen kerngebieden speelt in op de balans tussen werken en wonen voor betaalbaar wonen.

3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland

Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de verordening, artikelen 5.41 tot en met 5.45, geraadpleegd.

Beoordeling

Het plangebied is getoetst aan de verschillende kaarten. Geconcludeerd wordt dat het toevoegen van de extra wooneenheid niet in strijd is met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Krachtig verbonden 2021 - 2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen 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 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. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het initiatief is aangemerkt als een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen bestaand bebouwd gebied nu een bestaand pand een nieuwe geschikte functie krijgt toegekend.

Beleidsplan Wonen gemeente Sluis

Het beleidsplan Wonen legt een bindende basis voor de uitvoering van de ambitie vanuit de gemeente Sluis. De gemeente Sluis heeft de ambitie om te groeien en een kwalitatief en kwantitatief evenwicht in de woningmarkt in 2040 te bewerkstelligen. Deze ambities staan geformuleerd in onder andere het Visiedocument Krachtig Verbonden en het Coalitieakkoord. Ook is de ambitie om te groeien opgenomen in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en in de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.

In algemene zin wordt aangegeven dat voor nulredewoningen, zowel sociale huur, vrijesectorhuur als koop, er overal een behoefte ontstaat in elk van de drie programma's. De gemeente Sluis ziet dit type woning dan ook als een 'no-regret' keuze. Ongeacht welk programma of deelgebied, toevoeging van dit type is een nuttige toevoeging aan de woningvoorraad.

In het beleidsplan zijn kwantitatieve en kwalitatieve criteria opgesteld om te voldoen aan het beleidsplan. Verschillende toetsen zijn dan noodzakelijk om aan te voldoen.

Volkshuisvestelijke toets

Heeft het plan een meerwaarde voor de kern? Ja.

Het plan voorziet in de transformatie van een schuur naar een woning. Het plan biedt een beperkte meerwaarde voor de kern Groede. Met de toevoeging van een woning wordt beperkt, maar positief, bijgedragen aan de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van Groede. Het voordeel is dat een bestaande schuur, die inmiddels opgeknapt is, getransformeerd wordt naar een woning waardoor de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.

Ligt het plan in een groei- of transformatiegebied? Ja.

De planlocatie is gelegen in groeigebied

Voorziet het plan in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte? Ja, mits.

Kwantitatief

In het deelgebied Groede is door de gemeente Sluis een indicatieve woningbehoefte tot en met 2031 van 30 - 40 woningen gegeven. Met onderhavig initiatief wordt één (1) woning toegevoegd waardoor het plan (beperkt) voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatief

Voor de realisatie van één (1) woning geldt conform het beleidsplan Wonen enkel de voorwaarde dat de woning levensloopbestendig wordt gemaakt. Voor de kern Groede is aangegeven dat er een kwalitatieve behoefte is voor de volgende segmenten: koop grondgebonden, sociale huur nultreden, vrije sector huur nultreden en koop nultreden. Bij onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte. Gezien de ontwikkeling, waarin de toekomstige bewoners al bekend zijn, past het plan binnen de wensen van de woningmarkt.

Voldoet het plan aan de basisprincipes voor nieuwbouw? Ja.

Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied zoals deze door de provincie Zeeland is benoemd in het Omgevingsplan Zeeland. De onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van één (1) woning in een bestaande schuur in de kern Groede. Het project draagt bij aan het realiseren van het ambitieprogramma. Met de toename van één (1) nieuwe wooneenheid wordt de leefbaarheid van Groede (beperkt) vergroot daar de basis voor de lokale voorzieningen vergroot wordt. Verder kan dit programma bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming. De effecten op de leegstand op omliggende wijken is niet te verwachten binnen de huidige woningmarkt en de doelstellingen van het woonbeleid.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige toets

Op grond van de ruimtelijke beoordeling van het initiatief zijn er geen zwaarwegende belemmeringen te verwachten. Wel dient het initiatief te worden getoetst op de sectorale aspecten, beschreven in de volgende hoofdstukken.

Het initiatief betreft het transformeren van een verloederde schuur naar één woning. Inmiddels is de buitenkant van de schuur al gerenoveerd, waardoor er stedenbouwkundig gezien geen belemmeringen zijn en er zelfs sprake is van een verbetering van het pand en het straatbeeld.

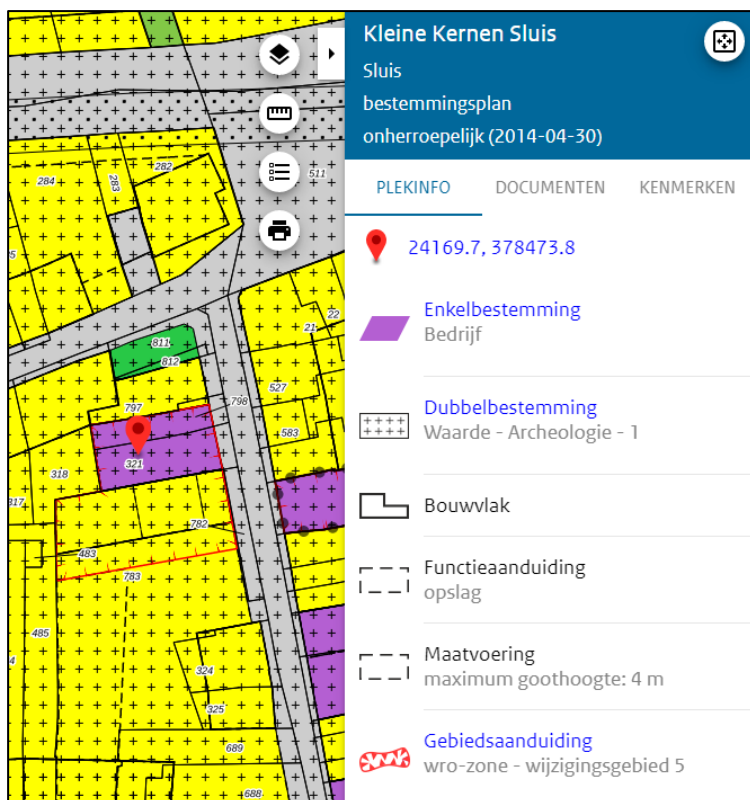
Stedenbouwkundig is het plan positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het plan voldoet aan de volkshuisvestelijke als ruimtelijke aspecten benoemd in het Beleidsplan Wonen.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan Sluis, echter aangezien er nog geen sprake is van een definitief Omgevingsplan zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis welke op 27 oktober 2016 is vastgesteld onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan. In dit bestemmingsplan is het perceel gelegen binnen de bestemming Bedrijf, dubbelbestemming Archeologie – 1, de aanduiding bouwvlak, functieaanduiding opslag en de maximum goothoogte van 4 meter. Tevens zijn de parapluplannen parkeren, vastgesteld 23 september 2021, en archeologie, vastgesteld 31 januari 2019, van toepassing.

Wonen op het perceel is niet toegestaan, voor de wooneenheid is een ruimtelijke procedure (BOPA) noodzakelijk.



Figuur 5: Uitsnede Omgevingsplan Sluis

5. Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

De ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van J11 van Bijlage V Omgevingsbesluit.

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in de context van de implementatie van de richtlijn milieueffectrapportage evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;

- de situatie rondom de ontwikkeling.

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Omgevingsbesluit (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Omgevingsbesluit van toepassing is.

Beoordeling

Er kan niet worden gesproken van een ontwikkeling in de zin van de bijlage V Omgevingsbesluit. Het project kan verder worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 3, lid 3 van de SMB richtlijn welke verder geen mogelijke aanvullende milieueffecten heeft ten opzichte van de reeds in het geldende omgevingsplan voorziene situatie. Dit wordt toegelicht in navolgende paragrafen.

Eventuele cumulatieve effecten met andere projecten hebben betrekking op verkeersbewegingen/ verkeersaantrekkende werking. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling vindt er geen relevante toename aan verkeersbewegingen plaats voor het gebruik. Er is geen sprake van cumulatieve effecten.

5.2 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

De gemeente Sluis pakt duurzaamheid actief op volgens de visie Krachtig Verbonden. In deze visie staan de ambities en doelstellingen verwoord om duurzamer en energiezuiniger te gaan wonen, werken en leven in de gemeente Sluis. Zo vindt de gemeente draagvlak van inwoners voor duurzaamheidsinitiatieven belangrijk.

Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Beoordeling

Duurzaamheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een extra woning in bestaand stedelijk gebied binnen een bestaand gebouw. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Gezondheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van een extra woning. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

5.3 Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren

Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). De richtlijnen voor verkeer en parkeren zijn opgenomen in de publicaties van het CROW.

Voor het plangebied is de Parapluherziening Parkeren (beheersverordening) van toepassing.

Beoordeling

Voor het realiseren van de woning dient er voorzien te worden in 2,0 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt één parkeerplaats gerealiseerd. Hierdoor dient er nog voorzien te worden in één parkeerplaats. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien. In dit specifieke geval dient er dan ook geen extra parkeerplaats gerealiseerd te worden.

5.4 Natuurbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde & Saeftinghe op een afstand van circa 2,6 kilometer.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect geen significant effect heeft. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe ten opzichte van het vergunde en feitelijk aanwezige gebruik van de stikstofdepositie op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom is een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, 1e lid, sub e van de Omgevingswet dan ook niet noodzakelijk.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen gebieden gelegen welke zijn aangewezen op de kaarten van het Natuurnetwerk Zeeland.

Soortenbescherming

Voor de gewenste ontwikkeling wordt een bestaand gebouw enkel aan de binnenzijde van functie gewijzigd en vinden geen constructieve wijzigingen plaats. Aan de buitenzijde van het gebouw vinden zeer beperkte wijzigingen plaats. Daarnaast worden geen bomen of struiken gekapt om het initiatief mogelijk te maken of vinden er andere activiteiten plaats die leefgebieden van soorten zouden kunnen verstoren.

Gezien de aard van het plan en de afstand tot omliggende natuurgebieden zijn er geen negatieve invloeden te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen neemt door deze ontwikkeling af. Het gehele gebouw werd gebruikt als kleinschalig aannemingsbedrijf en opslag en wordt nu omgezet naar wonen. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van een wooneenheid binnen het bestaande bedrijfspand. De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, binnen de bebouwde kom van Groede. De maximale snelheid aan de Walenstraat bedraagt 30 kilometer. De woning zal bouwtechnisch voldoen aan de gestelde eisen aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot het onderdeel geluid. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

5.7 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het 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

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 van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake 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). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beoordeling

De locatie is gelegen binnen een aandachtsgebied waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt volgens de Atlas Leefomgeving. Enige aanduiding betreft nucleaire dreiging met aandachtspunt schuilen en jodiumprofylaxe. Er is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving (weg en water) of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf dan ook niet noodzakelijk is.

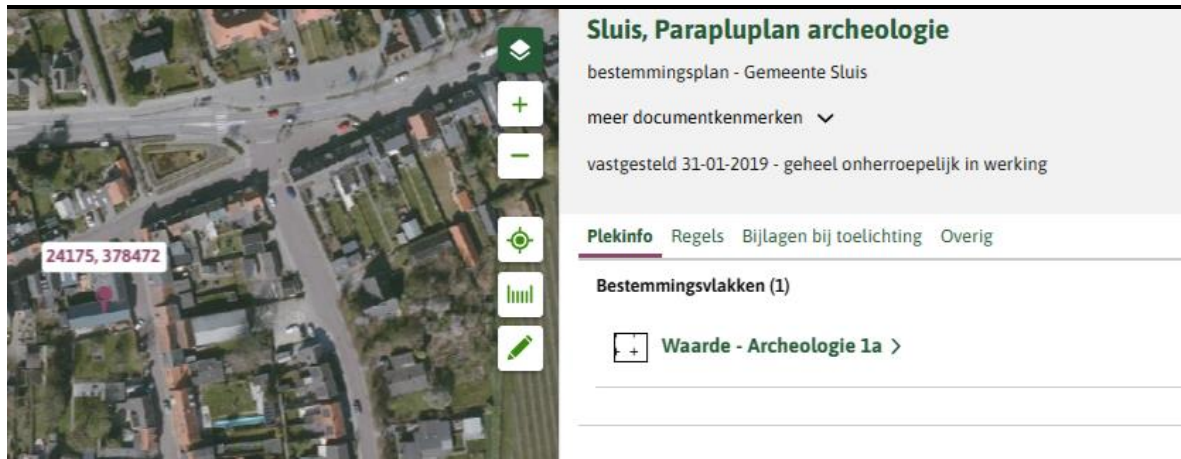
5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie

De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling archeologie

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. De projectlocatie is aangeduid met de Waarde - Archeologie 1a. De woning wordt gerealiseerd in het bestaande gebouw. Er is geen sprake van bouw- of sloopwerkzaamheden welke de bodem dieper verstoren dan 40 centimeter. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



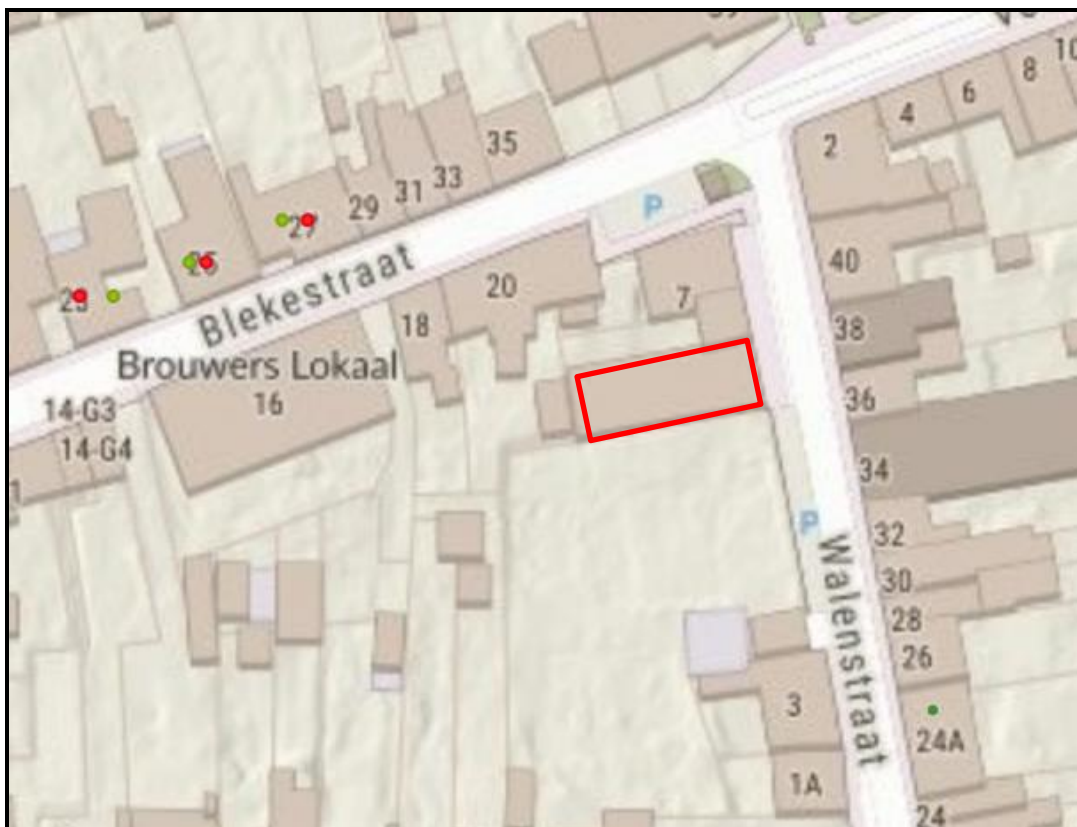
Figuur 8. Uitsnede Parapluplan archeologie

Beoordeling cultuurhistorie

De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Groede. Binnen het plangebied zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland is het plangebied zelf niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. In de omgeving zijn cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. Het dichtstbijzijnde object is

5.1.2e

Het bestaande gebouw wordt aan de buitenzijde in zeer beperkte mate gewijzigd. Er is geen sprake van nieuwbouw of wijzigingen welke het huidige straatbeeld onevenredig wijzigen. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.



Figuur 9. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

5.9 Bodem

Toetsingskader

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).

Beoordeling

Op de locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader onderzoek. Wel zal in geval van grondverzet c.q. nuttig herbestemmen van grond alsnog een onderzoek noodzakelijk zijn. Aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.10 Weging van het waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

Beoordeling

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																								
<p>Veiligheid waterkeringen</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone.</p>																								
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<table><tr><td></td><td>Huid</td><td>Toekom</td><td></td></tr><tr><td></td><td>ig</td><td>stig</td><td></td></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>178</td><td>178</td><td>1</td></tr><tr><td>Dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>Doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>Wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <p>Er is geen sprake van extra bebouwing of verharding de situatie blijft ongewijzigd.</p>		Huid	Toekom			ig	stig		Dakoppervlak	178	178	1	Dichte bodemverharding	0	0	2	Doorlatende bodemverharding	0	0	3	Wateroppervlak	0	0	4
	Huid	Toekom																							
	ig	stig																							
Dakoppervlak	178	178	1																						
Dichte bodemverharding	0	0	2																						
Doorlatende bodemverharding	0	0	3																						
Wateroppervlak	0	0	4																						
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</p> <p>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.</p> <p>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>De woning wordt aangesloten op de riolering.</p>																								

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. De locatie wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Nvt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Nvt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De locatie is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Nvt.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>

<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p>* in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i></p> <p>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nee geen transporten over waterschapswegen.</i> • <i>Na realisatie is sprake van een afname van verkeer.</i>
<p><i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p>* na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i></p> <p><i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p> <p>* na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i></p> <p>* na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>De locatie blijft bereikbaar langs de zijde Walenstraat. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> • <i>Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> • <i>Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg gebouwd.</i>

6. Financiële haalbaarheid

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst nadeelcompensatie.

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	12, 16