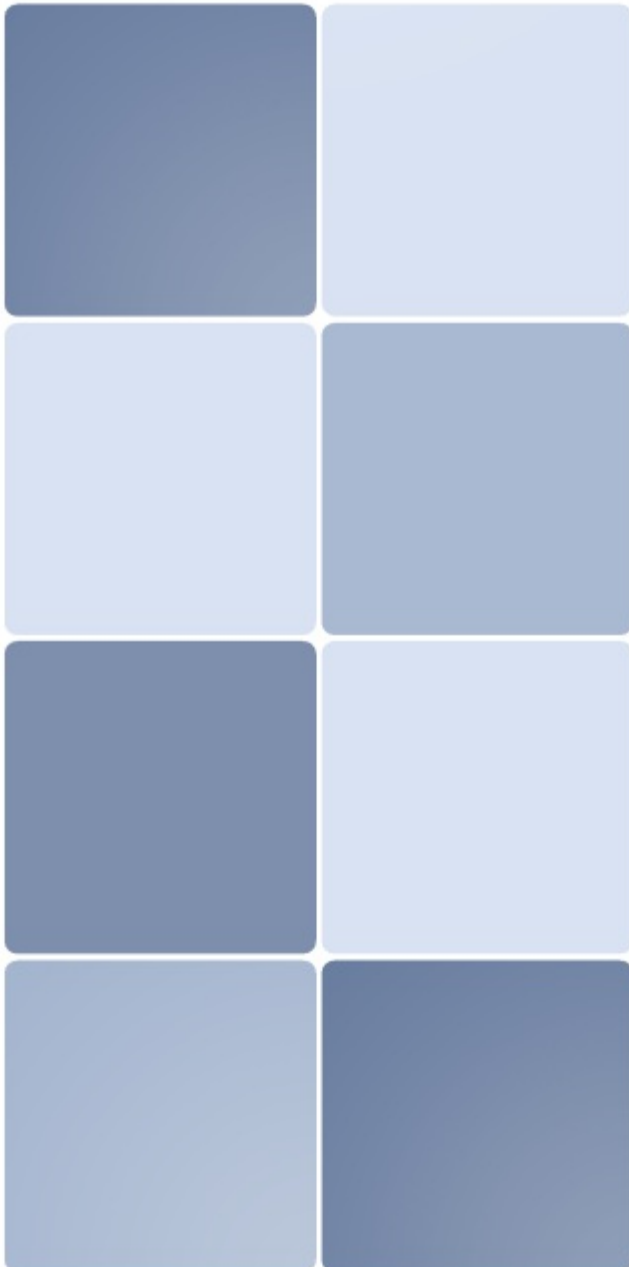




# OMGEVINGSVERGUNNING GARABOXEN MOLENVESTE IJZENDIJKE

## GEMEENTE SLUIS



**Opdrachtgever**

**Auteur**

Bureau Dhondt

**Projectnummer**

S21016

**IMRO-identificatie**

NL.IMRO.1714.ogmolenveste-ON01

**Status**

concept

**Datum**

25 mei 2021



# Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Ruimtelijke onderbouwing</b>        | <b>4</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>           | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                 | 5         |
| 1.2 Ligging van het plangebied         | 5         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan            | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                         | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>    | <b>8</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>        | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                        | 10        |
| 3.2 Provinciaal beleid                 | 11        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                | 12        |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieu en landschap</b> | <b>13</b> |
| 4.1 Bodem                              | 13        |
| 4.2 Geluid (verkeer)                   | 14        |
| 4.3 Watertoets                         | 14        |
| 4.4 Flora en fauna                     | 16        |
| 4.5 Stikstofdepositie                  | 17        |
| 4.6 Cultureel erfgoed                  | 18        |
| 4.7 Luchtkwaliteit                     | 19        |
| 4.8 Externe veiligheid                 | 20        |
| 4.9 m.e.r.-beoordeling                 | 20        |
| <b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>     | <b>21</b> |
| 5.1 Financiële uitvoerbaarheid         | 21        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid   | 21        |
| <b>Hoofdstuk 6 Conclusie</b>           | <b>22</b> |

## **Ruimtelijke onderbouwing**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis het bestemmingsplan Kom IJzendijke vastgesteld. In dit bestemmingsplan was destijds ook de nieuwbouwlocatie IJzendijke Oost (thans Groote Jonkvrouw) meegenomen. Deze nieuwbouwlocatie was destijds ontwikkeld in het kader van de gewenste kwalitatieve opwaardering van de oostelijke kernrandzone van IJzendijke.

In het bestemmingsplan Kom IJzendijke is destijds gekozen voor gedetailleerde bestemmingsregeling waaraan een masterplan ten grondslag lag. In de afgelopen jaren is de basisgedachte van het masterplan overeind gebleven, maar zijn op uitwerkingsniveau wijzigingen doorgevoerd.

Ter plaatse van voorliggend plangebied is in bestemmingsplan Kom IJzendijke één bouwstrook opgenomen voor garageboxen. Het heeft echter de voorkeur om twee stroken met garageboxen te realiseren. Dit is op grond van de vigerende regeling niet mogelijk.

Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen te worden, de zogenaamde 'omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan'. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

## 1.2 Ligging van het plangebied

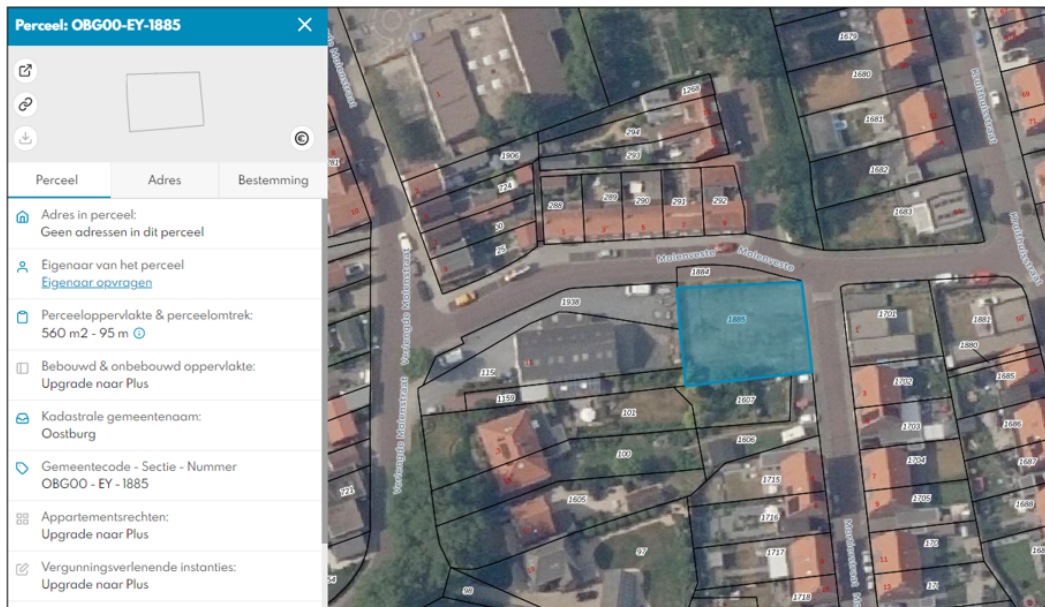
Het plangebied ligt in de kern IJzendijke. IJzendijke is een kern in de gemeente Sluis, gelegen in het westen van Zeeuws-Vlaanderen. IJzendijke ligt direct noordelijk van de rijksweg N61 en op een afstand van ongeveer 6 km respectievelijk 8 km oostelijk van Schoondijke en Oostburg en 17 km westelijk van Terneuzen.

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern, op de hoek Molenveste / Mortierstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EY, nummer 1885 en heeft een oppervlakte van 560 m<sup>2</sup>.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich Hermans Schilderwerken (Verlengde Molenstraat 11) en aan de zuidkant van het plangebied is het perceel in gebruik als tuin. Richting het oosten bevindt zich de nieuwbouwwijk De Groote Jonkvrouw waarvan de eerste fase in 2009 is opgeleverd en de bouw van fase 3 in het voorjaar 2020 is opgestart.



Figuur 1.1 Ligging locatie in de kern IJzendijke (bron: Google Earth)



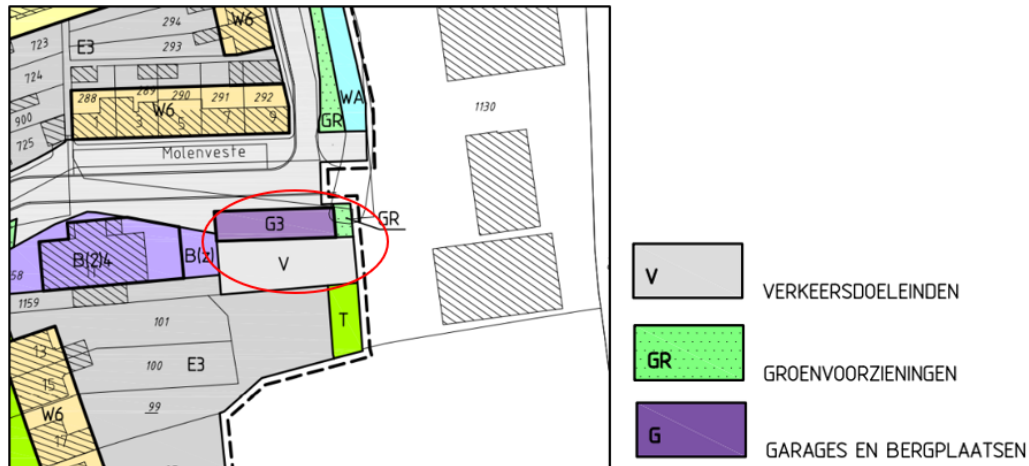
Figuur 1.2 Kadastrale situatie (bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com))

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het geldende regime de beheersverordening "Kom IJzendijke". De beheersverordening is vastgesteld op 13 maart 2018. In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd en is het bestemmingsplan "Kom IJzendijke" dat op 28 februari 2008 is vastgesteld van toepassing verklaard.

De gronden ter plaatse zijn op grond van het bestemmingsplan "Kom IJzendijke" deels

bestemd als 'Garages en bergplaatsen' en deels als 'Verkeersdoeleinden'. En een klein gedeelte van het perceel heeft de bestemming 'Groenvoorzieningen'.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan "Kom IJzendijke" (28 februari 2008)

### Toets bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'garages en bergplaatsen' is een bouwvlak opgenomen en zijn garageboxen toegestaan. De gewenste situatie waarbij twee blokken garageboxen aanwezig zijn past echter niet aangezien de tweede strook is gelegen binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Hier is geen bouwvlak opgenomen en zijn derhalve garageboxen niet mogelijk.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven van enerzijds de bestaande situatie en anderszijds de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu en landschap komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. En hoofdstuk 6 sluit af met een conclusie.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Zoals eerder genoemd is het perceel gelegen in het noordoosten van de kern IJzendijke, tegen de nieuwbouwwijk 'de Grootte Jonkvrouwe'. De bouw van de nieuwbouwwijk De Grootte Jonkvrouwe vindt plaats in verschillende fasen. Het zuidelijk deel van deze nieuwbouwwijk is in 2009 gebouwd (fase 1). Fase 2 (midden gedeelte) is in 2017 gebouwd en met de bouw van fase 3 is in 2020 gestart.

In 2008 heeft de gemeente echter het bestemmingsplan Kom IJzendijke vastgesteld waarin het toen bekende masterplan voor de Grootte Jonkvrouwe is vastgelegd. In dat masterplan was voor onderhavig plangebied nog voorzien in 1 rij garageboxen. Door de jaren is de hoofdgedachte van het masterplan overeind gebleven maar zijn op uitwerkingsniveau wijzigingen doorgevoerd. Op een aantal plaatsen leidt dat ertoe dat de gewenste uitwerking niet volledig past binnen het vigerende bestemmingsplan, zoals de bouw van garageboxen op een perceel aan de Molenveste.

Zoals in onderstaande afbeelding van fase 2 te zien is, zijn bij de verdere uitwerking van het masterplan uit 2009, ter plaatse van het plangebied 2 rijen van 8 garageboxen gewenst terwijl op grond van van het vigerende bestemmingsplan maar 1 rij mogelijk is gemaakt.



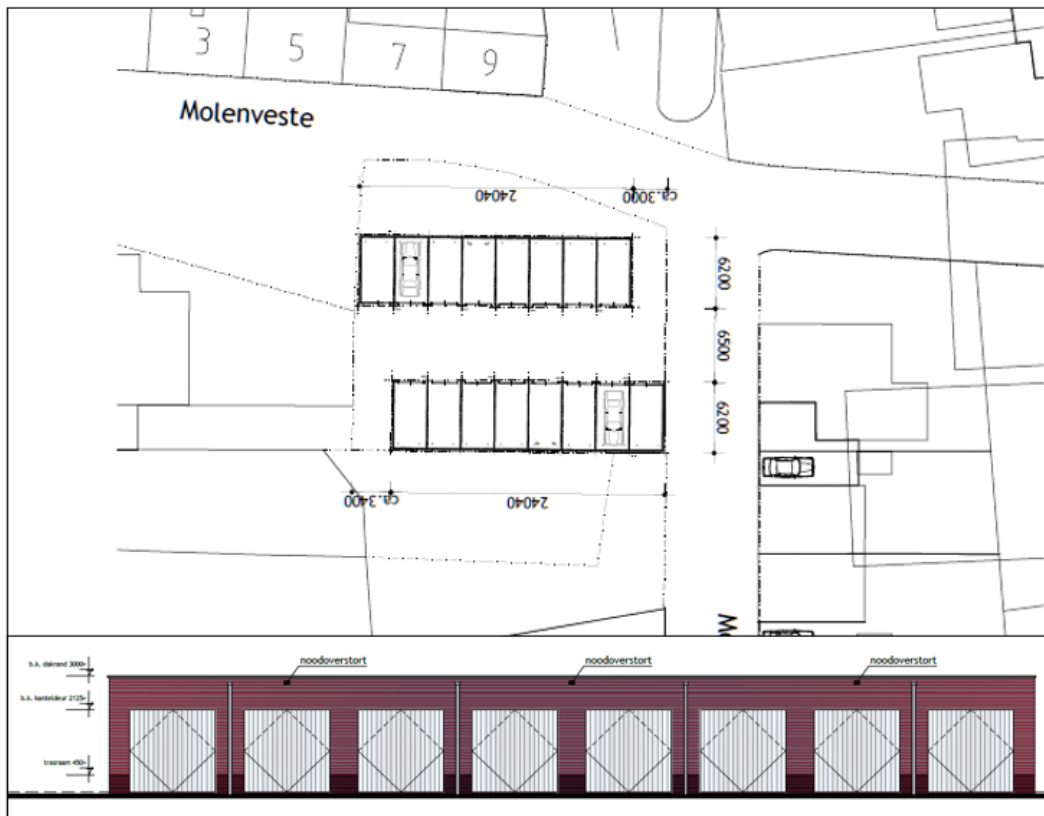
Figuur 2.1 Weergave fase 2 De Grootte Jonkvrouwe (plangebied rood omlijnd)

Het perceel is momenteel nog onbebouwd en voorzien van gras. Het terrein wordt momenteel niet doelmatig gebruikt (zie figuur 2.2.).

In de nieuwe situatie worden 2 blokken van elk 8 garageboxen gerealiseerd. De toegang tot de garages is gelegen aan de Mortierstraat. Elke box is ongeveer 6,2 meter diep en 3 meter breed en heeft een hoogte van 3 meter.



Figuur 2.2 Ligging plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Weergave nieuwe situatie (april 2021)

## Hoofdstuk 3    Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. 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 opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een 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.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

#### *Conclusie*

De NOVI vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend plan.

#### **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2011**

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Figuur 3.1 Situering radarverstoringsgebieden (Rarro, geconsolideerde versie 1 december 2020)

#### Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is slechts één regeling uit het Rarro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied. Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 95 meter voor op te richten bouwwerken. Deze hoogtemaat wordt niet gehaald met voorliggend planvoornemen. Het Rarro is derhalve niet van invloed op voor voorliggend bestemmingsplan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsplan en Omgevingsverordening Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In het kader van de normerende rol wordt de Omgevingsverordening ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat doorwerking van het beleid van het Omgevingsplan juridisch geborgd is. Er wordt niet méér geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in het Omgevingsplan is verwoord. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van het Omgevingsplan dus niet in nieuw beleid.

#### Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn er zowel op grond van het omgevingsplan als ook de omgevingsverordening geen specifieke regelingen voor deze locatie van toepassing.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Visiedocument Krachtig Verbonden 2021**

Het Visiedocument Krachtig Verbonden is een samensmelting van de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie en het beleidsplan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In het visiedocument worden randvoorwaarden vanuit het gemeentelijke beleid gegeven waaraan het bestemmingsplan moet voldoen.

Het visiedocument is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken waarin per thema een beleidskoers wordt uitgestippeld. De uitwerking per thema vindt plaats aan de hand van drie centrale vragen:

1. Waar heeft de gemeente mee te maken?
2. Wat wil de gemeente bereiken?
3. Hoe wil de gemeente het bereiken?

#### *Conclusie*

Onderhavig ontwikkeling is van beperkte omvang op een locatie waar reeds dezelfde functie mogelijk is gemaakt. Er zijn dan ook geen specifieke aspecten in het visiedocument opgenomen die dit plan raken.

## Hoofdstuk 4 Milieu en landschap

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

### 4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

#### Beoordeling

Ten behoeve van de planvorming is in 2016 een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek in puinverharding uitgevoerd (6 november 2016, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.). Deze rapportage is als Bijlage 1 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

In de bodemlaag direct onder de puinverharding zijn zeer licht verhoogde gehalten kwik, lood, zink en PAK aangetoond. In de ondergrond is een zeer licht verhoogd gehalte lood aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De geconstateerde gehalten in de bodemlaag geven geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. De grond mag echter niet zonder meer verplaatst worden op of van de onderzoekslocatie.

Als gevolg van het asbestonderzoek is geconcludeerd dat de gehele onderzoekslocatie kan worden aangemerkt als asbesthoudend met een gewogen asbestgehalte hoger dan 100 mg/kg.ds. In een nader asbestonderzoek is het gehalte asbest in puin nauwkeuriger bepaald (23 maart 2017, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.). Dit nader onderzoek is als Bijlage 2 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat 3/4 deel van de locatie dient te worden aangemerkt als asbestweg in de zin van Besluit asbestwegen milieubeheer. Dit dient gesaneerd te worden. Sanering kan bestaan uit het ontgraven en afvoeren of het aanbrengen van een duurzame bescherming bestaande uit:

- asfalt, klinkers of beton;
- een laag zand, grond, puingranulaat of materiaal dat een vergelijkbare afscherming biedt, waarvan de dikte minimaal 0,2 meter bedraagt.

Voorafgaande aan de sanering is een plan van aanpak opgesteld (26 september 2017, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.). Deze rapportage is als Bijlage 3 aan het bestemmingsplan toegevoegd. De wijze van sanering vindt plaats door ter plaatse een duurzame klinker- en/of betonverharding aan te brengen.

#### Conclusie

Na het aanbrengen van de duurzame klinker- en/of betonverharding is er vanuit het aspect bodem geen belemmering meer voor de realisatie van de garageboxen.

## 4.2 Geluid (verkeer)

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan en mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

### Beoordeling

De garageboxen zelf zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De garageboxen hebben mogelijk wel een verkeersaantrekkende werking wat van invloed kan zijn op de geluidsgevoelige objecten uit de omgeving.

Er is dan ook een akoestisch onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking. Het akoestisch onderzoek (mei 2021, Econsultancy) is als Bijlage 4 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de indirecte hinder voldoet aan de richtwaarde uit stap 2 van 50 dB(A) etmaalwaarde. De maximale geluidniveaus overschrijden op een zestal woningen de richtwaarde uit stap 2 van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Gezien de overschrijding is een afweging van geluidsreducerende maatregelen ten behoeve van het akoestisch woon- en leefklimaat van de woningen noodzakelijk. De maximale geluidniveaus kunnen redelijkerwijs niet worden gereduceerd. Maximale geluidniveaus door aan- en afrijdend verkeer (en het sluiten van autoportieren) worden bij het hanteren van stap 3 van de VNG-publicatie uitgezonderd. Wanneer wordt aangesloten bij stap 3 resteren geen overschrijdingen van de richtwaarde van 70 dB(A) meer. Omdat het gaat om een overschrijding van maximale geluidniveaus bij stap 2 is er geen sprake van cumulatie van geluid. Het hanteren van stap 3 dient nader te worden gemotiveerd.

### Conclusie

De overschrijding ten gevolge van het sluiten van autoportieren zal voornamelijk in de dagen- en avondperiode voorkomen. Niet kan worden uitgesloten dat incidenteel in de nachtperiode autoportieren worden gesloten. In de huidige situatie vinden in de directe omgeving van de woningen reeds parkeergeluiden plaats. Op basis van de vastgestelde bestemmingen voor verkeersdoeleinden en de garage kan gesteld worden dat er geen verslechtering van het huidige akoestisch woon- en leefklimaat zal plaatsvinden. De afstand tussen de lawaaiige activiteiten (sluiten autoportieren) en de geluidgevoelige bestemmingen zal, gezien de huidige verkeersbestemming en de bestaande parkeerplaatsen, niet afnemen. Daar er sprake is van een bestaande situatie kan het bevoegd gezag deze bij aansluiting op stap 3 van de VNG-publicatie acceptabel achten. Hierbij kan het bevoegd gezag in overweging nemen dat dergelijke geluidsbronnen behoren bij een woonomgeving.

## 4.3 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Er is door Econsultancy in mei 2021 een waterparagraaf opgesteld. Deze is als Bijlage 5 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden enkel de belangrijkste

aspecten weergegeven.

### Beleid Waterschap

Voor de berekening van de waterberging wordt uitgegaan van een neerslagsituatie met een herhalingstermijn van 1 x per 100 jaar (T=100). Een dergelijke bui moet in principe binnen het ruimtelijk plangebied kunnen worden geborgen. Als richtlijn wordt gerekend met een waterbergingsbehoefte van 75 mm neerslag per m<sup>2</sup> toename verhard oppervlak.

Het hemelwater dient bij voorkeur in de aangegeven voorkeursvolgorde te worden aangewend:

1. hergebruik (bijv. voor toiletten, (auto)wassen, tuinsproeien);
2. infiltratie in de bodem;
3. lozing op oppervlaktewater (en kansen voor het (extra) doorspoelen daarvan).

### Gemeentelijk beleid

In de eerste plaats wordt er naar gestreefd om het aantal vierkante meters verharding terug te brengen. Als het verminderen van de verharding niet mogelijk of niet gewenst is dan wordt de verharding, waar mogelijk, afgekoppeld. Dit houdt in dat het afstromende regenwater niet afgevoerd wordt naar de gemengde riolering en vervolgens naar de zuivering, maar rechtstreeks naar het oppervlaktewater of naar groenvoorzieningen waarin overtollig hemelwater tijdelijk wordt geborgen (wadi's). Het regenwater kan ook worden afgevoerd via regenwaterriolering, maar er wordt juist ook gekeken naar mogelijke aanpassing van de bovengrondse inrichting van de openbare ruimte (trits 'vasthoudenbergen-afvoeren').

De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater op zijn eigen perceel. Deze zal steeds vaker actief gestimuleerd en gemotiveerd worden om een steentje bij te dragen door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor infiltratie, buffering of opslag van hemelwater.

In geval van nieuwe bebouwing dient de toename aan verhard oppervlak te worden gecompenseerd met waterberging op eigen terrein. Elk nieuw verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd in de vorm van waterberging. De norm voor compensatie is 75 mm berging per m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak. In uitzonderlijke gevallen kan gebruik worden gemaakt van de Voorziening Waterberging gemeente Sluis.

### Waterbergingsopgave

In onderstaande tabel zijn de gegevens ten aanzien van het verhard oppervlak weergegeven.

| Type verharding                 | Huidig (m <sup>2</sup> )* | Toekomst (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bebouwing                       | +/- 150                   | +/- 285                    |
| Infrastructuur                  | +/- 330                   | +/- 195                    |
| <b>Totaal</b>                   | <b>+/- 480</b>            | <b>+/- 480</b>             |
|                                 |                           |                            |
| <i>*Conform bestemmingsplan</i> |                           |                            |

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak gelijk blijven. Aangezien de planlocatie in het huidige bestemmingsplan al wordt beschouwd als volledig verhard dient er geen compenserende berging te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.



- 100% afkoppelen van verhard oppervlak.
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Toekomstige verharding aansluiten op huidig hemelwaterriool.
- Huidige maaiveldhoogte 1,55 m +NAP.
- GHG ingeschat op 0,8 m +NAP ( ± 0,75 m -mv).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden ingezameld en op het bestaande hemelwaterriool in de Mortierweg worden aangesloten. Hierbij dient het maaiveld van de planlocatie opgehoogd te worden zodat deze hoger gelegen is dan de naastgelegen Mortierstraat.

In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan het hemelwaterriool aan kan, kan overtollig water mogelijk geborgen worden op de ontsluiting doormiddel van berging binnen de banden. Hierdoor zou dan kortstondig een water-op-sstraat situatie kunnen ontstaan. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient in ieder geval ten alle tijden te worden voorkomen.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal geen vuilwaterriool worden aangelegd. Hierdoor is er ook geen toename.

### **Conclusie**

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

## **4.4 Flora en fauna**

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden is in april 2021 door Econsultancy een quickscan flora en fauna opgesteld. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

### **Beoordeling**

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in figuur 4.1. Hierin is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. Er is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortgroep               |                    | Geschied habitat | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen*   |
|--------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------------|---|
| Broedvogels              | algemeen           | ja               | mogelijk          | nee             | nee                  | het verwijderen van groen en nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren   |
|                          | jaarrond beschermd | nee              | nee               | nee             | nee                  | -   |
| Vleermuizen              | verblijfplaatsen   | nee              | nee               | nee             | nee                  | aandacht voor verlichting ten behoeve van in de omgeving verblijvende vleermuizen |
|                          | foerageergebied    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -   |
|                          | vliegroutes        | nee              | nee               | nee             | nee                  | aandacht voor verlichting ten behoeve van in de omgeving vliegende vleermuizen.   |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | minimaal         | mogelijk          | nee             | nee                  | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten                         |
| Amfibieën                |                    | minimaal         | mogelijk          | nee             | nee                  | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten                         |
| Reptielen                |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -   |
| Vissen                   |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -   |
| Libellen en vlinders     |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -   |
| Overige ongewervelden    |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -   |
| Vaatplanten              |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -   |
|                          |                    |                  |                   |                 |                      |   |
| Gebiedsbescherming       |                    | Gebied aanwezig  | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Vergunningplicht     |   |
| Natura 2000              |                    | 6,1 km           | nee               | nee             | nee                  | -   |
| Natuurnetwerk Nederland  |                    | 370 m            | nee               | nee             | nee                  | -   |
| Houtopstanden            |                    | n.v.t.           | -                 | -               | -                    | -   |

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Figuur 4.1 Tabel geschiktheid onderzoek locatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

## Conclusie

Met betrekking tot *algemene broedvogelsoorten* wordt geadviseerd het verwijderen van het groen uit te voeren buiten het broedseizoen. Hiermee kan een eventuele overtreding van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming ten aanzien van algemeen voorkomende broedvogels worden voorkomen. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot september worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien binnen het broedseizoen gewerkt moet worden, dan moet voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogel inspectie gedaan worden.

Ten aanzien van *algemene vogel, zoogdier- en amfibiesoorten* dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de potentieel aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het is van belang om tijdens de werkzaamheden gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting, die weggericht is van het hekwerk rondom de onderzoekslocatie en de woningen in de aangrenzende straten. Zo kan verstoring van mogelijke vleermuisverblijfplaatsen voorkomen worden. Vleermuisvriendelijke verlichting is bij voorkeur amberkleurig en heeft een kleine straal.

## 4.5 Stikstofdepositie

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt.

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht door Econsultancy met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). De rapportage en berekeningen zijn als Bijlage 7 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hieronder worden enkel de conclusie weergegeven.

### **Beoordeling**

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar.

### **Conclusie**

Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

## **4.6 Cultureel erfgoed**

Per 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed waaronder de Monumentenwet 1988. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

### **Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

In 2019 is het bestemmingsplan 'Sluis, parapluplan Archeologie' vastgesteld. Hierin heeft de locatie een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1a'. In geval van grondroeringen over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 40 cm-mv is een archeologisch onderzoek vereist.

Bij de realisatie van de garageboxen vinden geen grondroeringen plaats dieper dan 40 cm-mv. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

### **Cultuurhistorie**

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kan geconcludeerd worden dat de locatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid als:

- Stedelijk Vestingwerk
- Molenbiotoop

#### *Stedelijk vestingwerk*

Het plaatsje IJzendijke verdween in 1400 door stormvloed; hier vlakbij werd door de Spanjaarden in 1587 een fort aangelegd dat in 1604 door Prins Maurits werd veroverd en uitgebreid tot een vesting. Het verdedigingswerk was bedoeld om de er binnen liggende stad te beschermen tegen aanvallen van buiten af. Aanvankelijk paste men stadsmuren en

grachten toe, vanaf de 16e eeuw voornamelijk een veelhoekig stelsel van wallen en grachten (i.v.m. schootshoeken en -velden). Restanten van een vestingwerk uit de Tachtigjarige Oorlog zijn, in samenhang met de Linie van Oranjepolder; van belang voor de militaire geschiedenis van Zeeuwsch-Vlaanderen.

Ter plaatse van onderhavige locatie zijn geen restanten aanwezig van een stedelijk vestingwerk.

#### *Molenbiotoop*

De molen van IJzendijke was oorspronkelijk een grondzeiler, die later werd verhoogd tot stellingmolen. Tot 1931 werd koren gemalen, vervolgens is na een roedebrek de molen pas weer in 1965 en later opnieuw in 1985, 1995 en 2001 hersteld en gerestaureerd. Tegenwoordig wordt op vrijwillige basis graan gemalen. De ronde, stenen korenmolen behoort tot het type stellingmolen en staat in het dorp op een berg van ongeveer 5 m hoog. Hierdoor domineert de molen (samen met de kerktorens van het dorp) de wijde omgeving en is er genoeg windvang.

#### **Conclusie**

Met de planontwikkeling worden geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden aangetast. Het aspect cultureel erfgoed vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit. Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  en  $NO_2$ .

#### **Beoordeling**

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven.

## **Conclusie**

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van de bestemmingswijziging “niet in betekende mate” is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

## **4.8 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### **Beoordeling en conclusie**

In de garageboxen is geen sprake van langdurig verblijf van personen. Ook is opslag van gevaarlijke stoffen in de garageboxen uitgesloten. Nader onderzoek naar de risico's ten aanzien van externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

## **4.9 m.e.r.-beoordeling**

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een informele m.e.r.-beoordeling van toepassing.

### **Beoordeling en conclusie**

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is dermate kleinschalig ten opzichte van de vigerende mogelijkheden dat dit niet wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarnaast zijn in voorgaande paragrafen de mogelijk effecten ten aanzien van de diverse (milieu)aspecten nader beoordeeld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatsen. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht.

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1      Financiële uitvoerbaarheid**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van dit plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk

### **5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

## Hoofdstuk 6 Conclusie

Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis het bestemmingsplan Kom IJzendijke vastgesteld. In dit bestemmingsplan was destijds ook de nieuwbouwlocatie IJzendijke Oost (thans Groote Jonkvrouw) meegenomen. Deze nieuwbouwlocatie was destijds ontwikkeld in het kader van de gewenste kwalitatieve opwaardering van de oostelijke kernrandzone van IJzendijke.

In het bestemmingsplan Kom IJzendijke is destijds gekozen voor gedetailleerde bestemmingsregeling waaraan een masterplan ten grondslag lag. In de afgelopen jaren is de basisgedachte van het masterplan overeind gebleven, maar zijn op uitwerkingsniveau wijzigingen doorgevoerd.

Ter plaatse van voorliggend plangebied is in bestemmingsplan Kom IJzendijke één bouwstrook opgenomen voor garageboxen. Het is echter wenselijk om twee stroken garageboxen te realiseren. Dit is op grond van de vigerende regeling niet mogelijk.

Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken dient een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen te worden, de zogenaamde 'omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan'.

Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project planologisch aanvaardbaar is en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.