

Bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'

Gemeente Sluis



Bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'

Gemeente Sluis

Rapportnummer: 211X02383.046209_1_2

Datum: 9 augustus 2010

Contactpersoon opdrachtgever: De heer M. de Koeijer

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Wiebe Smid,
Natasja de Vroom, Joost van Kippersluis

Concept: 17 november 2008

Voorontwerp: 28 april 2010, 9 augustus 2010

Ontwerp:

Vaststelling:

Trefwoorden:

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Bortel
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planopgave	3
1.3 Plangebied	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.2 Bebouwingsstructuur	8
2.3 Verkeersstructuur	8
2.4 Groenstructuur	8
2.5 Deelgebieden	13
2.6 Functionele structuur	19
2.7 Straalpaden, kabels en leidingen	20
3. BELEIDSKADER	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk Beleid	29
4. PLANBESCHRIJVING	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Beheer	35
4.3 Ontwikkelingslocaties	39
5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Geluidhinder	43
5.3 Bedrijven en milieuzonering	44
5.4 Luchtkwaliteit	45
5.5 Kwaliteit bodem en grondwater	47
5.6 Waterhuishouding	48

5.7 Flora en fauna	54
5.8 Externe veiligheid	54
5.9 Cultuurhistorie	56
 6. JURIDISCHE PLANOPZET	 65
6.1 Inleiding	65
6.2 Systematiek van de planregels	65
6.3 Specifieke bestemmingsregeling	69
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 75
7.1 Exploitatie	75
7.2 Handhaving	75
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 77
8.1 Inleiding	77
8.2 Inspraak	77
8.3 Overleg	77

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis werkt aan de integrale herziening van alle bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente. Deze actualiseringsopgave heeft tot doel:

- Uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- Het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel beleid, wet- en regelgeving;
- Het streven naar rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- Het reduceren van het aantal bestemmingsplannen;
- Het vervangen van (in ieder geval) bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Voor verschillende kernen in de gemeente Sluis is deze actualiseringsopgave al uitgevoerd. Het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' is een actualisatie van acht vigerende plannen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een plankaart waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat er zich relatief weinig nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

1.2 Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' omvat:

- Het opnemen van de gehele kern Aardenburg in één bestemmingsplan;
- Het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en functies in een actuele bestemmingsregeling;
- Het meenemen van enkele nieuwe ontwikkelingen die zijn beschreven in het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardenburg;

- Het verwerken (voor zover planologisch relevant) van het gemeentelijk beleid opgenomen in de woonvisie, het groenbeheerplan, het archeologische beleid en de ruimtelijk-economische visie.

Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen waarover planologische zekerheid bestaat (bijvoorbeeld doordat hiervoor een vrijstellingsprocedure is doorlopen) zijn in het plan opgenomen. Voor het overige omvat dit bestemmingsplan geen ingrijpende fysiek-ruimtelijke veranderingen.

1.3 Plangebied

Het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' heeft betrekking op de gehele bebouwde kom van Aardenburg en de Elderschans. Het onderhavige plan vervangt de volgende voor het plangebied vastgestelde plannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit GS
1.	Wederopbouwplan Aardenburg Eede Herziening	21-10-1953	27-11-1953
2.	Kern Aardenburg	20-12-1994	27-06-1995
3.	Oude Stad Aardenburg	02-03-1976	17-01-1977
4.	Oude Stad Aardenburg uitwerking 2 ^e deel	26-03-1979	04-09-1979
5.	Oude Stad Aardenburg herziening 3 ^e deel	03-01-1985	12-02-1985
6.	Oude Stad Aardenburg herziening 4 ^e deel	29-04-1993	29-06-1993
7.	Oude Stad herziening 3 ^e gedeelte	27-04-1994	18-07-1994
8.	Coensdike	30-05-1996	24-09-1996
9.	Buitengebied Voormalige gemeente Sluis en Aardenburg	19-07-2001	12-02-2002

Uit het overzicht blijkt dat de vigerende plannen zijn vastgesteld in een periode die ruim 30 jaar beslaat. Hierdoor is sprake van een versnipperd, (deels) verouderd en inhoudelijk verschillend juridisch-planologisch instrumentarium voor één ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied. Deels sluiten deze plannen ook onvoldoende aan op de huidige situatie, actuele beleidsinzichten en maatschappelijke behoeften en eisen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de voorschriften. De plankaarten van het bestemmingsplan zijn los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Aardenburg maakt deel uit van de gemeente Sluis en ligt in Zeeuws-Vlaanderen. De kern ligt aan de zuidwestkant van de gemeente, op korte afstand van de Nederlands-Belgische grens. De kern heeft circa 2.425 inwoners en is één van de grotere kernen binnen de gemeente.

2.2 Ruimtelijke structuur¹

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Aardenburg is gelegen op een hogere zandrug nabij de Eede, een zijarm van het Zwin. Rond 172 na Chr. bouwden de Romeinen hier een castellum met een rechthoekig grondplan waar Romeinse soldaten waren gelegerd. Een castellum is een versterking met natuurstenen muren. De hoofdassen van het castellum werden grofweg gevormd door de huidige Sint Bavostraat en de Burchtstraat. In de 9^e eeuw werden de bouwmaterialen van het castellum gebruikt voor de bouw van de burcht Rodenburg.

De nederzetting bij de burcht kreeg rond 1187 stadsrechten en werd Aardenburg genoemd. In 1299 werd een eerste aarden omwalling aangelegd met dubbele grachten en vier poorten. De stad bloeide door de handel in turf en zout. De door de Gentse St. Baafsabdij gestichte Sint Bavokapel en de Mariakerk, maakten van Aardenburg een belangrijke bedevaartsplaats. Aan het einde van de 14^e eeuw was de grootste bloei voorbij. De stad werd geplunderd en de Eede verzandde. In 1580 slechtte men de dubbele omwalling van de grotendeels verlaten en vervallen stad.

In 1604 werd Aardenburg door Prins Maurits bezet. Hij liet de stad versterken met vestingwerken. Ter beveiliging van de verbinding met de kampementen in het belegerde Sluis en voor de verdediging van Aardenburg werden verschillende schansen rondom Aardenburg aangelegd, de Elderschans (ten westen) en de Olieschans (ten noordwesten). Na de vrede van Münster verviel de vesting.

De vesting Aardenburg werd in de latere eeuwen verschillende keren opgeheven en weer in gebruik genomen. De laatste opheffing vond plaats in 1701. Als gevolg van de aanleg van de Havenpolder in 1813 verdween ook de haven van Aardenburg. Oorlogshandelingen in 1944 verwoestten een belangrijk deel van de zuidzijde van

¹ Gebaseerd op het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardenburg, 2006

de stad. Met de wederopbouw werd aan de westzijde van de stad een nieuwe woonwijk aangelegd.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

De ruimtelijke opbouw van Aardenburg is bepaald door het verleden. Binnen de Middeleeuwse vesting is de oudere bebouwing te vinden en enkele belangrijke groengebieden. De jongere uitbreidingen zijn met name buiten de historische contour van de Middeleeuwse vesting gesitueerd. Aardenburg heeft een verspreid voorzieningenpatroon. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd aan de Kaai, Weststraat, Marktstraat en Markt.

Aardenburg is in hoofdzaak een woonkern waarin verschillende woningtypen gesitueerd zijn in een ruime groene omgeving. De aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid staat overwegend ten dienste van de woonfunctie.

2.3 Verkeersstructuur

De kern Aardenburg wordt door drie wegen ontsloten. Richting het noorden leidt de N251 naar de kernen Sluis en Oostburg. In het zuiden leidt de N251 naar het Belgische Maldegem. Vanuit het oosten ontsluit de Sint Pietersdijk, via de Bogaardstraat de kern. Deze wegen gaan binnen de bebouwde kom over in 30 km per uur wegen.

Op termijn wordt aan de noordoostzijde, rond de kern, een rondweg aangelegd. Hierdoor wordt het doorgaande verkeer uit de kern geweerd. De rondweg moet bijdragen aan een meer duurzame en veiligere verkeerssituatie.

Openbaar vervoer

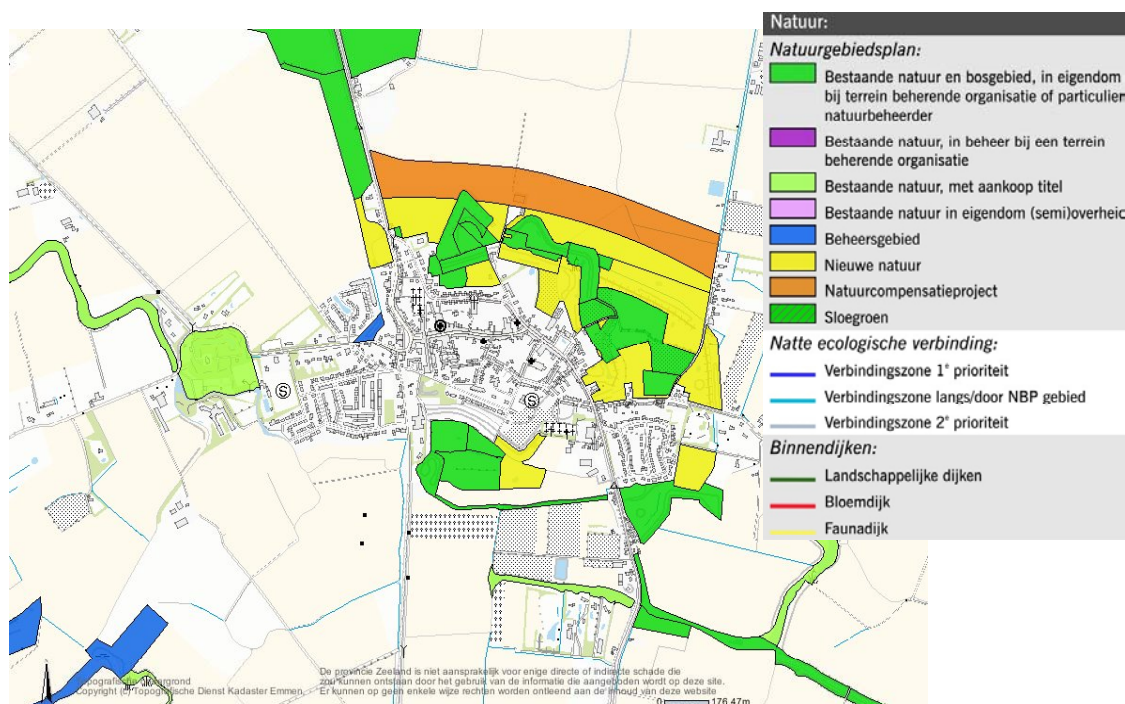
Vanuit en door de bebouwde kom van Aardenburg lopen verschillende busverbindingen. Lijn 4 rijdt een ronde via Oostburg, St. Kruis, Eede, Aardenburg, Heille, Sluis, Retranchement, Cadzand naar Oostburg. Lijn 12 loopt van Oostburg naar Maldegem in België. De lijnen hebben in Aardenburg enkele halteplaatsen.

2.4 Groenstructuur

Het huidige landschap van West Zeeuws-Vlaanderen is grotendeels in de Middeleeuwen ontstaan. Na vele eeuwen van inpolderingen is ook dit gebied steeds verder in cultuur gebracht. De kwaliteit van het landschap hangt sterk samen met de opdeling in de kuststrook, het poldergebied en het overgangsgebied naar het zuidelijk gelegen dekzandgebied.

In de omgeving van Aardenburg liggen geulpolders, waar de Staats-Spaanse Linies liggen. Deze linies dateren uit de 80-jarige oorlog (1568 – 1648) en bestaan uit vestingsteden, forten, schansen en liniedijken. De provincie wil de komende jaren werken aan het accentueren van de Staats-Spaanse Linies door forten te herstellen en linies toegankelijk te maken voor recreatie. De geulpolders en Staats-Spaanse Linies behoren tot de ecologische hoofdstructuur en de Natte As en vormen waardevolle natuurlandschappen. Dit geldt ook voor de omwallingen gelegen rondom Aardenburg.

Ten zuiden van Aardenburg begint een dekzandgebied. Het gebied kenmerkt zich door het voorkomen van paralleliggende dekzandruggen, kreken, een besloten karakter, zandige ondergronden en relatief kleinschalige agrarische verkavelingen. De ruimtelijke structuur van vroegere zeearmen zijn nog steeds aanwezig in het landschap rondom de kern Aardenburg. De elementen die de vroegere begrenzing van de vroegere zeearmen aangeven zijn dijken, kreekrestanten en het oude afwateringspatroon. Ten noorden van de kern wordt het landschap gedomineerd door dijklandschap². (Zie afbeelding hieronder voor het natuurgebiedsplan van de provincie Zeeland).



Natuurgebiedsplan Provincie Zeeland

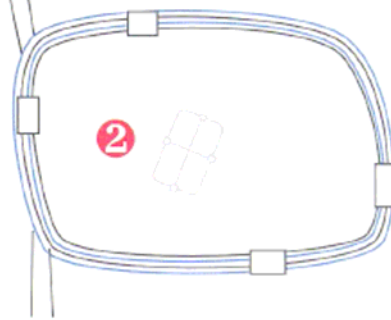
² Provincie Zeeland; 2006; Omgevingsplan 2006 - 2012

Ontwikkeling Aardenburg vanaf de Romeinse tijd tot 17^e eeuw

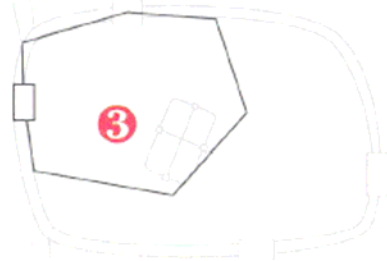
Romeins Castellum (± 170 - ± 270 n. C.)
gelegen aan het riviertje de Rudanna



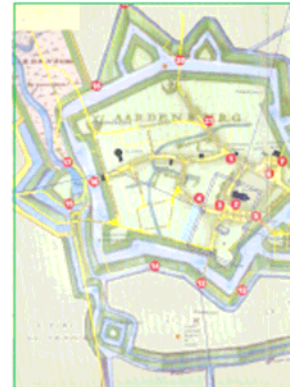
Middeleeuwse (1299) dubbele omwalling
met dubbele gracht en vier stadspoorten



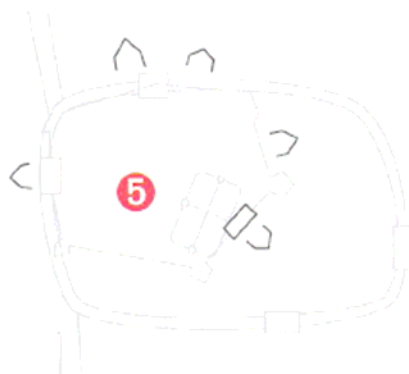
17de eeuwse wal van 8 meter hoog
in de vorm van een zeshoek (1620-1650)



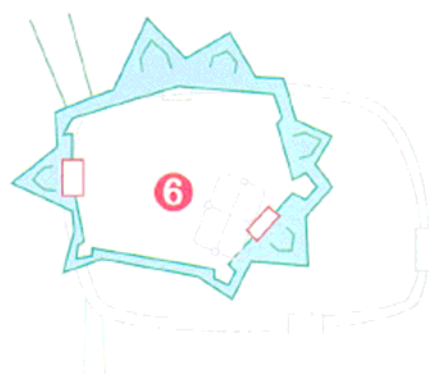
Op vijf van de zes punten versterkt
met een bastion of halfbastion



2 stadspoorten en onbeschermden wallen
worden versterkt met een ravelijn

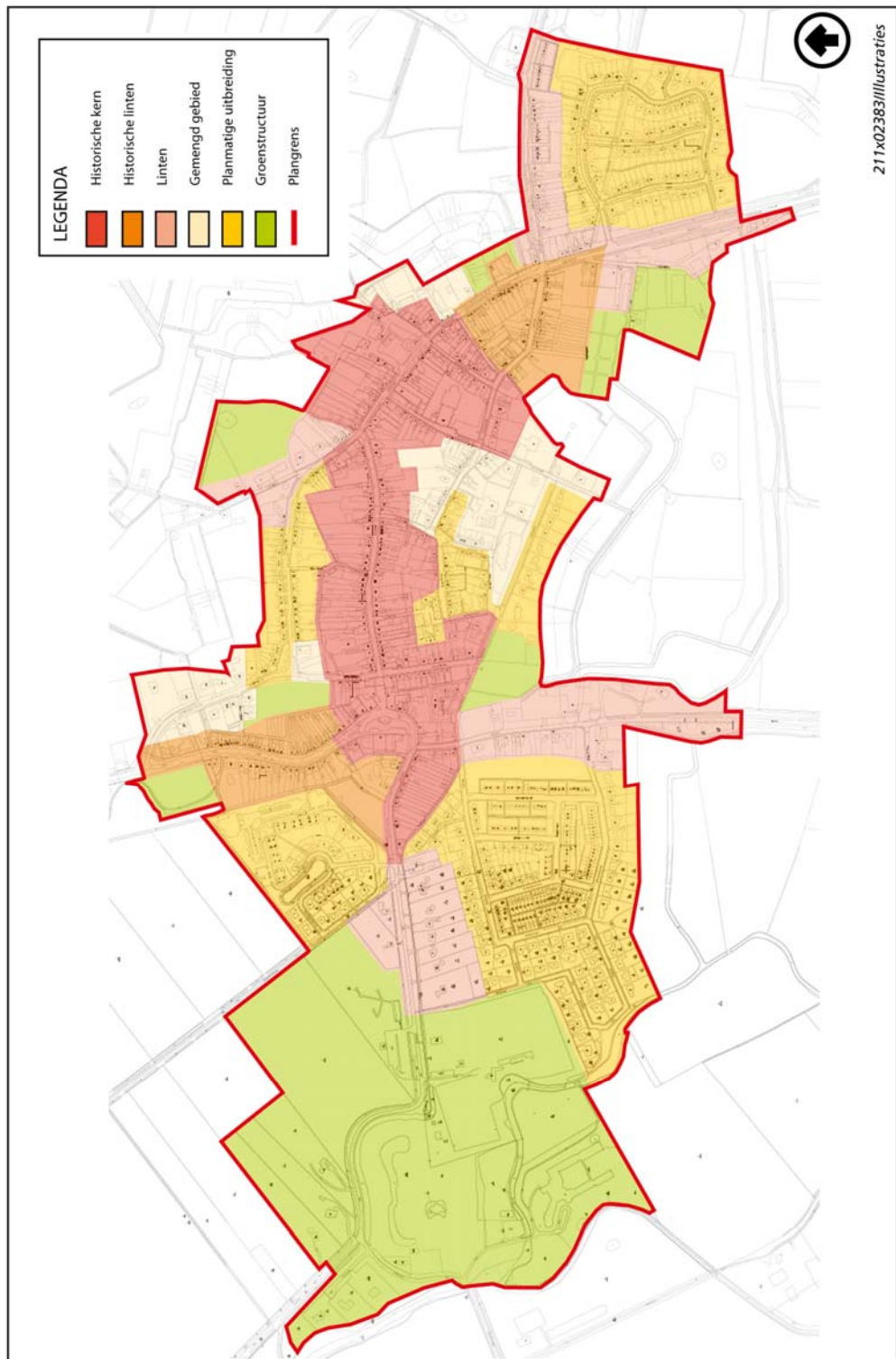


Om het geheel komt een enveloppe of lage wal
en het geheel wordt gevuld met water



Bron: Gemeente Sluis; 2006; Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006 – 2016 Aardenburg

Kenmerkend voor de structuur van Aardenburg zijn de zeer diepe achtererven en binnenterreinen tussen de bebouwing. Op deze binnenterreinen is vaak waardevolle boombeplanting aanwezig, die van wezenlijk belang is voor de groenstructuur van de kern. Bijzonder aan Aardenburg is dat er binnen de Middeleeuwse contouren van de omwalling natuurgebieden gesitueerd zijn. (Zie afbeelding op nevenstaande pagina, voor de ontwikkeling van Aardenburg).



2.5 Deelgebieden³

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. In de welstandsnota van de Gemeente Sluis⁴ worden voor de kern Aardenburg de volgende deelgebieden onderscheiden:

- De historische stadskern;
- Historische linten;
- Lintbebouwing;
- Gemengd gebied;
- Planmatige uitbreiding.

Zie afbeelding op nevenstaande pagina, voor de indeling van de deelgebieden.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de structuur van de verschillende (deel)gebieden ingegaan. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

³ Overgenomen uit Welstandsnota Sluis 2008, eerste wijziging welstandsnota 2004

⁴ Gemeente Sluis; 2008; Welstandsnota gemeente Sluis 2008, eerste wijziging welstandsnota 2004.

Deelgebied 1: De historische stadskern

Het gebied tussen de Kaaipoort en de Markt is het oudste gedeelte van Aardenburg. Dit gebied dateert uit de middeleeuwen en wordt gekenmerkt door een veelheid aan historische panden. Door de krappe straatprofielen en aaneengesloten gevels heeft het gebied een stedelijke uitstraling. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de straat waardoor een stenig en compact beeld ontstaat.

De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd aan de Markt en het Kaaiplein. Groen komt in zeer beperkte mate voor in de historische kern, dit draagt bij aan het stenige (en stedelijke) karakter. Uitzonderingen zijn de Markt en de omgeving en de St. Baafskerk. De Markt is heringericht wordt doorsneden door de Marktstraat, die onderdeel is van de doorgaande route door Aardenburg. De bebouwing aan de markt is meestal van na de Tweede Wereldoorlog, de huizen aan de marktstraat stammen echter uit de 19^e eeuw. Ook wijkt de bebouwing aan de zuidoostzijde van de markt af door een lagere bouwhoogte.

De historische kern van Aardenburg kent een groot aantal monumenten. De kerken en een aantal herenhuizen zijn aangewezen als Rijksmonumenten. In totaal zijn 21 panden aangewezen als Rijksmonument.

De volgende bebouwingskenmerken worden in dit deelgebied onderscheiden:

- de bebouwing kent een samenhangende rooilijn;
- de bebouwingsstructuur heeft een overwegend gesloten karakter;
- een veel voorkomend architectuurtype is het (historisch) herenhuis;
- regelmatig voorkomende geveltypes zijn de klokgevel, trapgevel en lijstgevel;
- de woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm;
- de bebouwing is overwegend één of twee lagen hoog plus een kap;
- de kaprichting is wisselend haaks op of evenwijdig aan de straat;
- de toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn;
- de meeste woningen kennen een asymmetrische gevelopbouw en verticale muuropeningen;
- soms zijn verticale ramen vervangen door (grote) horizontale raamopeningen;
- als gevelmateriaal wordt voornamelijk een orde of donkere baksteen toegepast;
- regelmatig zijn de gevels wit gepleisterd of geschilderd;
- de daken zijn overwegend afgedekt met oranje- of blauwe (gesmoorde) dakpannen.

Deelgebied 2: Historische Linten

Vanuit de historische stadskern lopen enkele historische linten. Het gaat met name om de oude in- en uitvalswegen van de kern. Deze gebieden zijn aangemerkt als bijzonder welstandsgebied omdat er nog (relatief) veel oorspronkelijke bebouwing aanwezig is. Het bebouwingsbeeld is meer divers dan in de historische kern. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint.

Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden: het lint aan de Heerendreef, het lint aan de Havenstraat en een tweetal linten aan de zuidzijde van Aardenburg. Aan de Heerendreef zijn vooral vrijstaande woningen gesitueerd. Deze hebben een diepe voortuin en liggen daardoor ver terug vanaf de straat. Het is een groene omgeving.

Het gebied aan de Havenstraat betreft vooral kleine woningen: 1 bouwlaag plus kap. De woningen zijn direct aan de straat gelegen, maar door de brede straat (inclusief parkeervlakken) ontstaat een breed straatprofiel.

Het derde gebied betreft twee zuidelijk gelegen linten. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit rijtjeswoningen. Deze hebben diverse verschijningsvormen en vaak zijn woningen voorzien van een dakkapel. Er zijn regelmatig doorzichten naar de vestigingswerken waardoor een wat groener beeld ontstaat.

De volgende bebouwingskenmerken worden in het deelgebied onderscheiden:

- De bebouwing staat veelal direct aan de straat. In de Heerendreef kent de bebouwing daarentegen bijna overal een diepe voortuin. De bebouwing kent een overwegend samenhangende rooilijn.
- Veel voorkomende woningtypes zijn vrijstaande en geschakelde woningen.
- Voorkomende architectuurtypes zijn Zeeuwse arbeiderswoningen, woningen met een zadeldak (jaren '20, '30), historische herenhuizen en woningen met een mansardekap (jaren '30).
- De woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm.
- De bebouwing is overwegend één of twee lagen hoog plus een kap.
- De kaprichting is wisselend haaks op of evenwijdig aan de straat.
- De toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn.
- De meeste woningen kennen een asymmetrische gevelopbouw en verticale muur openingen.
- Soms zijn verticale ramen vervangen door (grote) horizontale raamopening.
- Als gevelmateriaal wordt voornamelijk een baksteen in aardetinten toegepast.
- Soms zijn de gevels wit gepleisterd of geschilderd.
- De daken zijn overwegend afgedekt met orangerode (gebakken) of blauwe (gesmoorde) pannen.

Deelgebied 3: reguliere linten

Deze gedeelten van de linten worden aangemerkt als regulier welstandsgebied omdat er regelmatig ruimtelijk sterk afwijkende bebouwing voorkomt. Het gaat hierbij voornamelijk om het einde van de linten, waar deze de overgang vormen naar het buitengebied. De situering van de bebouwing aan de linten wijkt duidelijk af van die in de dorpskern.

De woningen (en bedrijfsgebouwen) in deze linten staan regelmatig wat verder van de weg af. De oriëntatie van de bebouwing is niet altijd evenwijdig met de richting van de openbare weg: de bebouwing staat af en toe in een rare hoek tegenover de straat. Het bebouwingsbeeld in deze gebieden is open. Doorgaans is er sprake van vrijstaande bebouwing.

De volgende bebouwingskenmerken worden in dit deelgebied onderscheiden:

- De bebouwing kent een overwegend samenhangende rooilijn.
- De bebouwingsstructuur heeft een overwegend open karakter.
- Veel voorkomende woningtypes zijn vrijstaande woningen en geschakelde woningen.
- De woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm.
- De bebouwing is overwegend één of twee lagen hoog plus een kap.
- De kaprichting is wisselend haaks, wisselend evenwijdig aan de straat.
- De toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn.
- Als gevelmateriaal wordt voornamelijk baksteen in aardetinten toegepast.
- De daken zijn overwegend afgedekt met oranje- of blauwe pannen.

Deelgebied 4: gemengd gebied

De gebieden die onder deze typologie vallen zijn zeer divers van aard en kennen een gedifferentieerde bebouwingstypologie. Een duidelijke ruimtelijke structuur ontbreekt, waardoor de gebieden kwetsbaar zijn qua ruimtelijke kwaliteit. Het zijn vaak restgebieden tussen de historische kern en de planmatige uitbreidingen. Vaak zijn deze gebieden ad hoc door particulieren ingevuld. In dit gebied zijn daardoor dan ook weinig gemeenschappelijke bebouwingskenmerken te onderscheiden.

Deelgebied 5: Planmatige uitbreidingen

In Aardenburg zijn na de Tweede Wereldoorlog verschillende planmatige uitbreidingen gerealiseerd. De eerste uitbreiding vindt plaats tijdens de wederopbouw periode. Tijdens de wederopbouw wordt voor het eerst de middeleeuwse structuur gewijzigd. Vervolgens wordt in de jaren '70 en '80 het uitbreidingsplan 'West' uitgevoerd. Tenslotte worden in de jaren '90 twee nieuwbouwwijken gerealiseerd.

De bebouwing tijdens de wederopbouw periode wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. Bebouwing van twee lagen plus kap, waarbij de kap evenwijdig aan de straat loopt.

Vanaf de jaren '70 is aan de westzijde het plan 'West' uitgevoerd. De wijk wordt gekenmerkt door strokenbouw en later vrijstaande bungalows. De bungalows worden gekenmerkt door een bouwhoogte van één laag en een flauwe kap.

In de jaren '80 is aan de zuidoostzijde van oude kern het plan Oude Stad gerealiseerd. Hier zijn voornamelijk vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De bebouwing heeft een wisselende opbouw van één tot twee lagen met kap. De kaprichting is hierbij wisselend.

In de jaren '90 hebben een aantal kleinere woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Aan de noordwestzijde van Aardenburg is bijvoorbeeld een woonwijk met vrijstaande woningen gerealiseerd en een woonzorgcentrum.

De kenmerken die onderscheiden kunnen worden voor dit gebied zijn:

- De bebouwing kent een overwegend samenhangende rooilijn.
- Voorkomende woningtypes zijn twee-onder-één-kap-woningen, vrijstaande woningen en geschakelde woningen.
- De woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm.
- De bebouwing is wisselend haaks op of evenwijdig aan de straat.
- De toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn.
- Als gevelmateriaal wordt voornamelijk baksteen in aardetinten toegepast.
- De daken zijn overwegend afgedekt met oranje- of blauwe pannen.

2.6 Functionele structuur

De kern Aardenburg is in hoofdzaak te typeren als woongebied waarbinnen verschillende commerciële voorzieningen en niet-woonfuncties voorkomen. In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan verschillende functies van het plangebied.

Wonen

Aardenburg is hoofdzakelijk een woonkern met verschillende soorten woningtypen. De andere functies staan overwegend ten dienste van het wonen.

Detailhandel

In Aardenburg zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk in het (historische) centrum van de kern gesitueerd, rond de Weststraat en Markt.

Horeca

Een aantal horecabedrijven zijn rondom de historische kern van Aardenburg gesitueerd. Het type horeca dat in de kern voorkomt zijn hotel, cafés en restaurants/fastfood. Er zijn duidelijk twee horecaconcentratiegebieden te onderscheiden, namelijk het gebied rondom de Kaaipoort en het gebied rondom de Markt (oude gemeentehuis). In de Weststraat zijn daarnaast vooral meer winkelondersteunende horecavestigingen gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Het aantal maatschappelijke voorzieningen in Aardenburg is groot. Naast kerkgebouwen aan de Weststraat en de Sint Bavostraat zijn er basisscholen in de kern aanwezig aan de Hennequinstraat en de Sint Bavostraat. Aan de Gaaiperswei is woonzorgcentrum 'Coensdike' gesitueerd en aan de Westmolenstraat het dorpshuis van Aardenburg.

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Verspreid over de kern Aardenburg komen verschillende dienstverlenende bedrijven en kantoren voor zoals een kapsalon, pedicure, bank en adviesbureau. Hoewel er een lichte concentratie in het centrum en in de schil direct rondom het centrum, zijn er ook enkele in de woongebieden gesitueerd.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven. Deze liggen verspreid over de kern. Opvallend zijn de agrarische gelieerde bedrijven die aan de oude lintstructuren (Peurssenstraat, Herendreef, Haven en Paardenmarkt) gevestigd zijn. Hoewel deze niet meer primair agrarisch in gebruik zijn, hebben vele een functie gekregen die sterk gerelateerd is aan de agrarische sector (opslag van tuinbouwproducten en

veevoeders). Daarnaast is aan de Eedeweg het bedrijfscomplex van een voormalige kousenfabriek aanwezig. De panden op dit terrein staan leeg en bieden een interessante locatie voor woningbouw. Aan de Noordstraat ligt de gemeentewerf en brandweerkazerne. Daarnaast gebruikte de gemeente Sluis het terrein voor opslag van grond en diverse materialen.

Sport en recreatieve voorzieningen

Aan de Herendreef zijn de velden van de tennisvereniging SJEf, de Voetbal Vereniging Aardenburg en Handbooggilde Sint Sebastiaan gevestigd. Tevens ligt er aan de Sint Bavostraat een gymzaal. Aan de Herendreef is het gemeentelijke (buiten) zwembad gesitueerd.

2.7 Straalpaden, kabels en leidingen

In het plangebied komen geen leidingen voor die beperkingen van de inrichtingen en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van het plangebied. Hierbij wordt ook aandacht aan het sectorale nationale en provinciale beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daar-

naast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Conclusie rijksbeleid

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' is in hoofdzaak een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is. In het bestemmingsplan zijn enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen die passen binnen het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardenburg.

3.3 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de nieuwe wet vervalt het streekplan en komt de structuurvisie daarvoor in de plaats. Het omgevingsplan 2006 – 2012 van de provincie Zeeland is daardoor van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie.

Omgevingsplan 2006 - 2012

De sleutelwoorden van het Zeeuwse omgevingsplan zijn kwaliteit en dynamiek, ontwikkelingsgericht en samen met partners. Het omgevingsplan integreert het beleid zoals dat tot dusver was opgenomen in het streekplan Zeeland, het milieu-beleidsplan Groen Licht en het waterhuishoudingsplan Samen Slim met Water en brengt het beleid voor de fysieke leefomgeving samen in één beleidsplan. Met een aanpak te komen tot één omgevingsplan is beoogd de inzichtelijkheid, efficiency en effectiviteit van beleid en uitvoering te vergroten, onder andere door een vermindering van het aantal plannen dat wordt uitgebracht en door de integrale visie vanuit de werkvelden te versterken.

Het omgevingsplan geeft op de eerste plaats de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. En dat tegen de achtergrond van de mogelijkheden voor de provincie deze te beïnvloeden en de rol die zij daarin wil spelen. Het is geen blauwdruk voor die toekomstige ontwikkeling maar geeft richting aan het handelen van de provincie voor de komende jaren. Het plan is in die zin ook selectief: het geeft accenten en speerpunten die de provincie nadrukkelijk van belang acht. Het plan geeft op de tweede plaats ook het kader voor toepassing van de instrumenten die de provincie heeft op het gebied van de fysieke leefomgeving en is in die zin ook een beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan 2006-2012 zijn:

- het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- het bevorderen van sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

De opgave is dus meer dynamiek te genereren en gelijktijdig de Zeeuwse kwaliteiten niet achteruit te laten gaan, en zelfs te versterken. Dat is een vertaling van de provinciale tweesporenbenadering, de dubbeldoelstelling, die staat voor enerzijds concentratie, uitbouw en versterking van economische activiteiten in de havens en de stedelijke ontwikkelingsgebieden en anderzijds voor behoud en versterking van de groenblauwe oase, waarbij in beide gebieden geïnvesteerd zal worden in zowel kwaliteit als economische en sociaal-culturele vitaliteit.

De provincie verbindt een aantal belangrijke voorwaarden aan woningbouwprojecten: zuinig ruimtegebruik en bundeling van verstedelijking. Want woningbouw mag niet ten koste gaan van de Zeeuwse omgevingskwaliteit. Voor iedere woning die een gemeente buiten bestaand bebouwd gebied wil neerzetten, moet er één binnen bestaand bebouwd gebied (op lege plekken in de stad bijvoorbeeld) worden gebouwd: vijftig procent uitbreiding tegen vijftig procent inbreiding. Gemeenten mogen dit op regionaal niveau afstemmen. De grootste groei moet plaatshebben rond de steden: dat noemt de provincie bundeling. Zo wil zij de steden in staat stellen hun voorzieningenniveau op peil te houden, maar kan zij aan de andere kant het landelijke karakter van de kleinere dorpen beschermen en behouden.

Sociale kwaliteit bestaat uit een leefbare en veilige woonomgeving met aantrekkelijke en bereikbare voorzieningen. Het omgevingsbeleid draagt bij aan leefbaarheid door goede woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor sociale voorzieningen en voldoende werkgelegenheid op bereikbare afstand.

Zeeland Woonzorgland⁵

Aandacht voor het onderwerp wonen en zorg, en in het kielzog hiervan welzijn en dienstverlening, is van een groot maatschappelijke belang. Het aantal zorgbehoevenden, met name ouderen, zal de komende jaren blijven stijgen. Er zijn grofweg drie redenen waarom de vraag naar zorgwoningen voor ouderen zal blijven stijgen de komende jaren:

- demografische ontwikkelingen (in het bijzonder toename aantal 75-plussers);
- de mate van extramuralisatie (zorgplaatsen van zorginstellingen worden omgezet naar zorgwoningen);
- de wachtlijsten in de zorg.

⁵ Provincie Zeeland; 2003; Zeeland Woonzorgland, vervolgnote wonen en zorg

Woningcorporaties, gemeenten, zorginstellingen maar ook welzijnsinstellingen staan voor de moeilijke taak een samenhangend aanbod wonen met zorg, welzijn en diensten te creëren die tegemoet komt aan de vraag. Het realiseren van zorgwoningen kan op verschillende manieren. Het is een uitdaging daarbij niet alleen te denken aan nieuwbouw en grootschalige clustering maar ook aan bestaande woningen en kleinschalige voorzieningen. En zeker niet in de laatste plaats aan verspreid liggende woningen in een woonzorgzone. Het is aan lokale partijen creatief en toekomst gericht het wonen en zorg vorm te geven. Het spreekt vanzelf dat de woningen levensloopgeschikt en aanpasbaar moeten zijn en dat aan een zekere differentiatie wordt gewerkt voor wat betreft huur- en koopwoningen en in verschillende grootte en prijsklassen. Creatieve ideeën kunnen oplossingen bieden voor problemen die daarbij kunnen ontstaan.

Cultuurhistorie

De provincie heeft verschillende documenten waarin het provinciale cultuurhistorische beleid in is vastgelegd. Eén van de speerpunten van het provinciaal cultuurbeleid is de integrale aandacht voor het cultureel erfgoed van Zeeland. Cultureel erfgoed is een breed begrip, zoals de vele vormen van materieel erfgoed zoals monumenten, voorwerpen in musea en oude schepen en van immaterieel erfgoed zoals gewoonten en gebruiken, tradities en rituelen. Daarom heeft de provincie op vier deelterreinen uitwerkingsnota's geschreven:

- archeologie;
- monumentenzorg en cultuurhistorie;
- musea;
- immaterieel erfgoed en archieven.

Belangrijke rode draad in deze nota's is de aandacht voor beheer en behoud, ontsluiting en educatie. De uitwerkingsnota's hebben een looptijd tot en met 2012. Zij vormen het vertrekpunt voor de kwaliteitsimpuls cultureel erfgoed. De relevante uitwerkingsnota's voor de kern Aardenburg worden hieronder kort toegelicht.

Nota Archeologie 2006-2012

De nota Archeologie is een (thematische) uitwerking van de nota Cultuur Continu. Het doel van deze nota is de ruimtelijke en maatschappelijke aspecten van het archeologie beleid te bundelen binnen één integraal document. De provincie heeft de volgende ambities voor ogen:

- Behoud "in situ": archeologische methoden en technieken raken steeds meer geavanceerd: in de toekomst zal men beter kunnen opgraven en analyseren dan nu, zoals wij dat nu beter kunnen dan 50 jaar terug. Daarom is het noodzakelijk dat – om zoveel mogelijk archeologische informatie te verzamelen archeologische resten te behouden voor toekomstig onderzoek. Dit kan het beste in de bodem op de locatie waar ze nu aanwezig zijn. Dit is ' behoud in situ ' De conservering van de resten en de context waarin ze zich bevinden zijn daarmee het beste bewaard.

- Optimaliseren kennis voor beleid: het is voor de archeologische monumentenzorg van het grootste belang dat verspreide kennis wordt gebundeld en dat nieuwe kennis zo snel mogelijk wordt verspreid. Deze kennis kan onder meer betrekking hebben op vondsten, wetenschappelijke inzichten, voorgenomen ruimtelijke ingrepen en specifieke beschermende maatregelen.
- Ontsluiting archeologisch erfgoed: het belang van de archeologische monumentenzorg moet door velen gezien en beleefd worden, wil het bodemarchief de toekomst halen.

Cultuurhistorie en monumenten

De cultuurlandschappen en bouwwerken die de tand des tijds hebben doorstaan, hebben vaak ook bijzondere kwaliteiten. Het is dus zaak deze tastbare herinneringen aan het verleden te bewaren, want deze zijn vaak ook kwetsbaar. Het in stand houden ervan vraagt aandacht, geld, visie op mogelijkheden voor nieuwe functies, kennis van oude ambachtsvaardigheden en een nauwe samenwerking met alle partijen ten behoeve van de monumentenzorg en cultuurhistorie.

In de nota Cultuur Continu heeft de provincie drie ambities benoemd. Deze ambities strekken zich ook uit over het beleidsterrein cultuurhistorie en monumenten en zien er, vertaald naar dit terrein, als volgt uit:

- Het realiseren van een zo gevarieerd en zo gespreid mogelijk, kwalitatief goed aanbod van cultuurhistorie en monumenten is essentieel. Het behoud en beheer van gebouwen, bouwwerken, structuren, elementen en andere restanten uit het verleden zijn noodzakelijk om de cultuurhistorie te beleven en kennis daarvan over te dragen.
- Hiermee hangt nauw samen de ambitie om een zo groot mogelijke cultuurparticipatie te realiseren. Zoveel mogelijk mensen moeten in de provincie Zeeland kennis kunnen maken met de rijke cultuurhistorie en deel kunnen nemen aan activiteiten op dit terrein. Vaak gebeurt dit door nauw betrokken vrijwilligers, die heel veel tijd, energie en soms ook geld steken in een stukje cultureel erfgoed. Het ondersteunen van het totaal aan activiteiten, organisaties en infrastructuur op het terrein van cultuurhistorie in Zeeland is hiervoor van belang.
- De derde ambitie is het versterken van de culturele factor in de samenleving, door te zorgen dat cultuurhistorie in de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland een stevige en inspirerende rol speelt. Er is nog onvoldoende besef van het maatschappelijk kapitaal dat hiermee is gemoeid. Monumenten en historische structuren kennen een hoge maatschappelijke waardering en geven daarmee een belangrijke bijdrage aan de beleving van de ruimtelijke kwaliteit en daardoor aan de woonomgeving en het toerisme in de provincie Zeeland. Voor het behoud en het verder ontwikkelen van een duurzaam Zeeland wordt met name ingezet op sociaal beleid en zorg, economie en toerisme en ruimtelijke kwaliteit, de zogenaamde duurzaamheidsdriehoek. In alle drie deze beleidsvelden is de inbreng van cultuurhistorie van belang.

Uitwerkingsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

In de Nota Ruimte heeft het Rijk twintig Nationale Landschappen aangewezen die 'internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland'. Voor het Nationaal Landschap van Zuidwest Zeeland zijn Walcheren, West Zeeuws-Vlaanderen en de Zak van Zuid-Beveland aangewezen. De status van Nationaal Landschap maakt het mogelijk de specifieke kwaliteiten van het landschap te behouden en verder te ontwikkelen.

In het uitvoeringsprogramma is een gezamenlijke visie op het landschap van Walcheren, de Zak van Zuid-Beveland en West Zeeuws-Vlaanderen te vinden. Dit zijn de drie deelgebieden van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Vanuit de visie wordt duidelijk wat de kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie zijn, hoe ze versterkt kunnen worden en hoe daar recreatief en toeristisch optimaal gebruik van kan worden gemaakt. In de onderstaande tabellen⁶ is te zien wat de kernkwaliteiten van het gebied 'West Zeeuws-Vlaanderen' zijn.

Kernkwaliteiten landschap	Plaatsbepaling en beschrijving van de kernkwaliteit
Groen recreatielandschap	Groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen. Goede ontsluiting van het achterland.
Dijkenlandschap	Beeldbepalend agrarisch karakter met voornamelijk akkerbouw. Afwisselende verkavelingsstructuur, van kleinschalig in het oudland tot relatief grootschalig landinwaarts. Karakteristieke, veelal beplante binnendijken.
Dekzandlandschap	Besloten, kleinschalige zandgronden ten zuiden van Aardenburg.
Natuurlandschap	Uitgebreide natte natuurgebieden in en aansluitend aan (voormalige) kreken en geulen. Bijzondere natuurwaarden in Het Zwin en het Grootte Gat ten zuiden van Oostburg.

Kernkwaliteiten cultuurhistorie	Plaatsbepaling en beschrijving van de kernkwaliteit
Strandwallenlandschap	Kustlandschap met typerende afwisseling tussen dijken en duingebied, paalhoofden langs de kust, verdrinken gebieden en zeearmen.
Oudland	Middeleeuwse nederzettingsspatronen en sporen van bewoning in de Romeinse tijd op het dekzandgebied bij Aardenburg.
Dekzandgebied	Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg.
Geulen en kreekresten	Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman.
Vestingsteden	Vier historische Vestingsteden: Retranchement, Sluis, Aardenburg en IJzendijke
Staats-Spaanse Linies	In oost-west richting lopende, meer of minder herkenbare restanten van de verdedigingslinies uit de 80-jarige oorlog. Een groot aantal voormalige forten en schansen is goed herkenbaar in het landschap.
Bijzondere bouwwerken	Historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in de kernen en dorpsgezichten.

⁶ Provincie Zeeland; 2006; uitwerkingsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

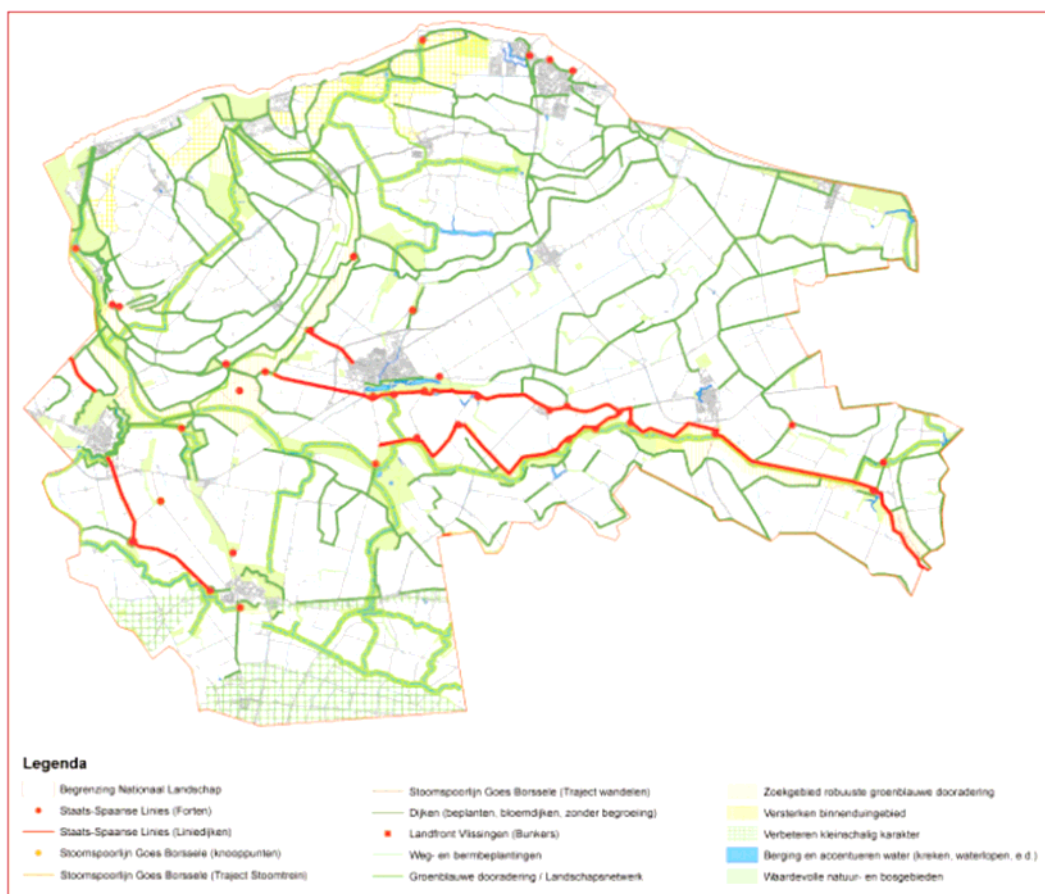
Het landschap van West Zeeuws-Vlaanderen kent een lange en dynamische ontstaansgeschiedenis. Van de oorspronkelijke dynamiek zijn alleen nog wat ruwe resten terug te vinden, maar die bepalen wel de kernkwaliteiten van het landschap. Het behouden en versterken van de kernkwaliteiten richt zich op de kuststrook, het poldergebied en de overgang naar het dekzandgebied, de hierbij behorende kenmerken, patronen en elementen, evenals het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. Op de afbeelding op de volgende pagina is te zien wat de kernkwaliteiten van Zuidwest Zeeuws-Vlaanderen zijn.

De relevante kernkwaliteiten voor de omgeving van Aardenburg zijn het revitaliseren van de Staats-Spaanse Linies, het behouden en herstellen van het dekzandlandschap en het herstellen van de dijkbeplantingen. Zie afbeelding op de volgende pagina.

Het revitaliseren van de Staats-Spaanse Linies bestaat uit het in meer of mindere mate fysiek herstellen van een aantal forten en liniedijken op cruciale plaatsen en het verder ontwikkelen van de toeristische recreatieve toegankelijkheid en betekenis. Dit in combinatie met versterking van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten door bijvoorbeeld natuurontwikkeling en mogelijkheden voor waterberging.

Behoud en herstel van kleinschalig en uniek landschap in het overgangsgebied ten zuiden van Aardenburg. Behoud en herstel van beplantingen langs wegen en kavelgrenzen voor versterking van het kleinschalige karakter.

Het op grond van een hiërarchische ordening beplanten van de overige uiteenlopende polderdijken of ontwikkelen van bloemdijken. Deze opzet zorgt niet alleen voor behoud en herstel, maar voegt ook nieuwe kwaliteiten toe aan het unieke polderlandschap van West Zeeuws-Vlaanderen. Bovendien draagt herstel bij aan een groenblauwe dooradering en ontstaan er mogelijkheden voor het landschappelijk netwerk.



Conclusie Provinciaal Beleid

Het onderliggende plan is in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent dat er enkele nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen die passen binnen het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardburg. De bestaande situatie wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en vastgelegd zodat de kwaliteit van de omgeving behouden blijft. In het onderhavige plan wordt aandacht besteed aan: concentratie van verstedelijking, cultuurhistorie, monumenten en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Dit betekent dat het onderhavige plan aan het provinciale beleid voldoet. Naast het bestemmingsplan is het provinciale beleid ook in andere (sectorale) beleidsdocumenten van de gemeente Sluis opgenomen. Daar wordt in de volgende paragraaf dieper ingegaan.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Woonvisie Sluis

De Woonvisie⁷ van de gemeente Sluis dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast geeft de visie inzicht in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Sluis voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015.

Gezien de ambities van de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd (werkgelegenheid, de terugloop in het inwonertal en het aantal huishoudens, het wegvallen van het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheidsprojecten) maar vooral ook de kansen en potenties die er nog in het verschiets liggen op de gebieden recreatie en toerisme en zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad. De oplossingsrichting draagt, door gedifferentieerde nieuwbouw van woningen, enerzijds bij aan de vraag van de woonconsumenten die momenteel in de gemeente wonen om daarmee vertrek van inwoners naar elders te voorkomen, en anderzijds nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken. Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitwerkt:

- De gemeente zal inzetten op een groei van ongeveer 1.300 woningen tussen 2005 en 2015. Dit betekent dat er per jaar ongeveer 155 woningen bij zullen moeten komen (100 woningen voor de eigen inwoners en 55 woningen voor de bovenlokale en bovenregionale doelgroep). Dit gecombineerd met een sloop-opgave van ongemiddeld 25 woningen per jaar. Door deze doelstelling zal de kern groeien van 2600 tot 3000 inwoners. De nieuwbouw moet de negatieve spiraal van ontgroening, vergrijzing en het uitblijven van bevolkingsgroei doorbreken en de leefbaarheid van het gebied vergroten.
- Het vestigingsklimaat van de kern Aardenburg dient versterkt te worden. De (boven)lokale vraag kan verbeterd worden door een sterke impuls ten aanzien van recreatie en verzorging. Wanneer met het aantrekken van een bovenlokale vraag wordt ingezet op bijvoorbeeld vitale ouderen, alsmede gezinnen met kinderen, dan zal het voorzieningenaanbod voor deze groepen op het gebied van recreatie, cultuur en dergelijke moeten worden uitgebreid en bovendien een kwaliteitsslag moeten ondergaan. De ingezette valorisering van een aantal kernen zal moeten worden voortgezet om zo de aantrekkelijkheid en identiteit van deze kernen verder te versterken.
- De ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen dienen gerelateerd te worden aan de kwaliteit van de kernen. Dit betekent dat bij verdere uitbreidingen van het aantal woningen gekeken zal moeten worden naar het aanwezige potentieel van het gebied. De geconstateerde lokale en regionale vraag moet vooral in kernen Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke worden geëffectueerd, gezien de mogelijkheden en de vraag die daar ligt.

⁷ door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2005

- Gedifferentieerde woningbouw moet aansluiten op de lokale en bovenlokale vraag, in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen. De verschillende woningbouwprogramma's dienen aan te sluiten bij de woningvraag.
- Aanpassingen bestaande woningvoorraad zijn onlosmakelijk verbonden aan de nieuwbouwplannen. Tevens bestaat de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt dient te worden voorkomen en tegelijkertijd dient de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en / of herstructurering) worden opgepakt. Ook dient een duidelijk beleid te worden gevoerd ten aanzien van tweede woningen.

In de woonvisie zijn door middel van een sterkte- en zwakte-analyse de (woon)kwaliteiten per kern aangegeven. Duidelijke groeimogelijkheden zijn met name voorzien in de 5 grotere kernen van de gemeente: Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke. Om de slag naar uitvoering te kunnen maken, wordt in ieder geval voor deze kernen een uitvoeringsprogramma opgesteld. Uit de Woonvisie zijn voor Aardenburg de volgende doelstellingen gedestilleerd:

- vervolmaken van de kern, middeleeuwse uitstraling verder afmaken;
- benutten van aantrekkelijke locatie met karakteristieke woningbouw;
- herinrichting van de Kaai, aanpak van het terrein MIA en de locatie koekjesfabriek Verduyn;
- binnen de huursector zal er nadrukkelijk aandacht voor ouderenhuisvesting in relatie tot zorg moeten zijn (nieuwbouw en sloop/nieuwbouw).

Uitvoeringsprogramma Woningbouw Aardenburg⁸

Het uitvoeringsprogramma is noodzakelijk om duidelijkheid te krijgen in de herstructurerings- en woningbouw mogelijkheden tot 2015. In eerste instantie is de aanwezige informatie inzake de bestaande woningvoorraad, de kwaliteit van de woonomgeving en de geplande woningbouwplannen bij de Gemeente Sluis en Woongood Zeeuws-Vlaanderen geïnventariseerd. Vervolgens zijn op basis van deze gegevens woningbouwontwikkelingen, die enerzijds inspelen op de lokale volkshuisvestingsaspecten en ook inspelen op de ruimtelijke kwaliteit van Aardenburg, gekwantificeerd en gevisualiseerd.

Het is voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk dat de ontwikkelingen in het woningbestand van Aardenburg zodanig kunnen worden gestuurd dat zowel de technische als de beeldkwaliteit van de huidige woningen en woonbuurten worden verbeterd. Tevens dient het type woningen van het gehele woningbestand meer aan te sluiten bij de marktvraag en bovendien moet er worden ingespeeld op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van geheel Aardenburg.

⁸ Gemeente Sluis; 2005; Uitvoeringsprogramma woningbouw Aardenburg

In het uitvoeringsprogramma voor de kern Aardenburg is per gebied onderzocht wat de beste mogelijkheden zijn voor woningbouw. Per deelgebied gelden dus andere aandachtspunten. Hierbij is rekening gehouden met het nationale, provinciale en overige gemeentelijke beleid. Dit in combinatie met de verschillende eigenschappen van de deelgebieden heeft geleid tot verschillende aanbevelingen per deelgebied.

Archeologisch beleid

De gemeente Sluis is bezig met het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid dat als richtinggevend kader dient voor het bouwen in archeologische waardevolle gebieden.

De historische kernen van Zeeland staan allen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). In principe zou voor alle ontwikkelingen binnen de kernen een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente Sluis heeft de wens om de verwachtingen op het gebied van archeologie gedetailleerder in beeld te brengen. Doel hiervan is inzicht te krijgen in waar binnen de kernen zich archeologische waarden daadwerkelijk nog bevinden of kunnen bevinden. Op basis daarvan kan de begrenzing van de AMK-terreinen worden bijgesteld en kan er beter geadviseerd worden bij nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Door het maken van de archeologische verwachtingskaart voor de kernen heeft de gemeente een instrument waarmee ze gedetailleerde informatie heeft over het (mogelijk) voorkomen van archeologische waarden. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het opstellen van een beleidsadvieskaart, die vervolgens gebruikt wordt voor de toetsing van ruimtelijke plannen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De beleidsadvieskaart voor de kern Aardenburg is gebaseerd op de kaders zoals die worden gegeven door het Rijk en de provincie. De kaarten geven voor de verschillende verwachtingszones het beleidsadvies en de maatregel die daaraan gekoppeld is. Er zijn drie legenda-eenheden voor de verwachtingszones en twee voor bekende archeologische waarden, tenslotte is er een legenda-eenheid voor de verstoorde gebieden waar helemaal geen archeologische verwachting meer is en dus geen onderzoek benodigd. De beleidsadvieskaarten geven plannen- en beleidsmakers in één oogopslag weer welke maatregelen waar getroffen moeten worden om de belangen van archeologie op een goede manier te behartigen.

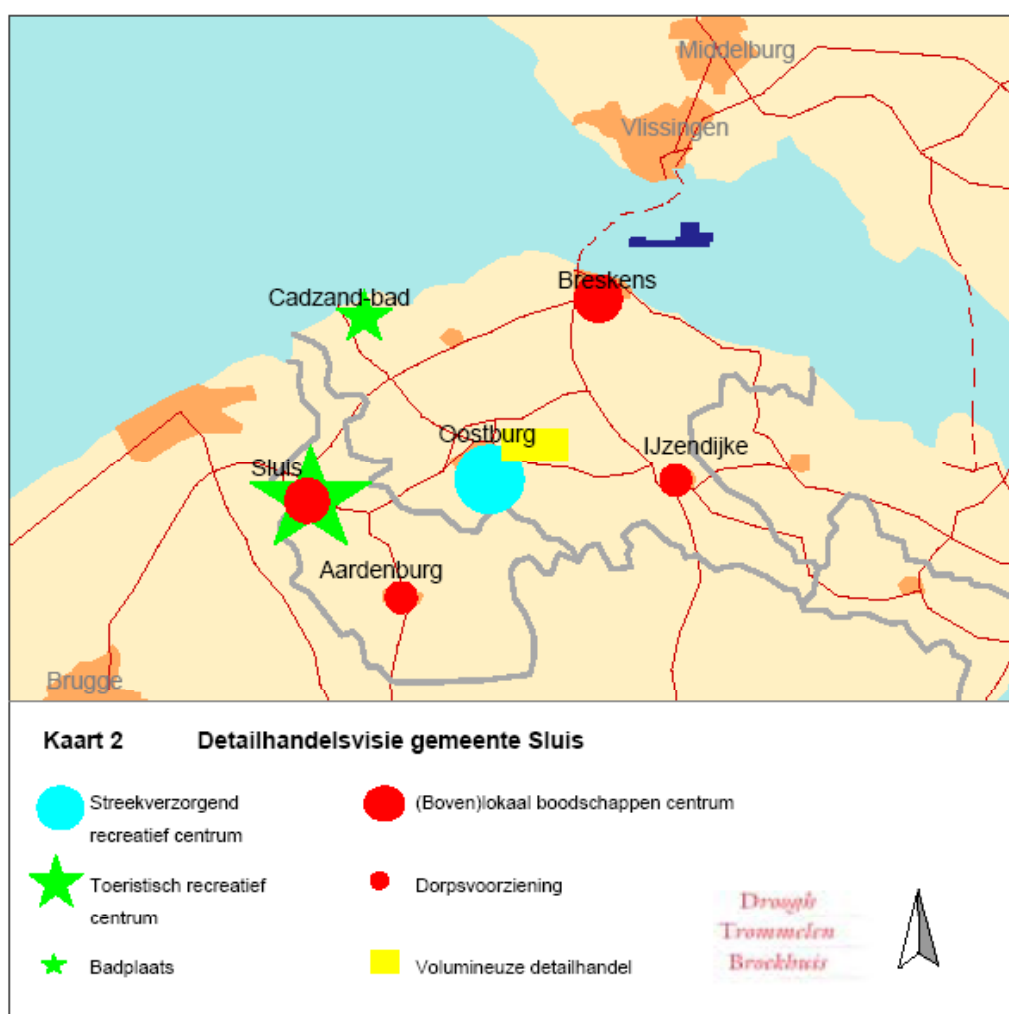
Ruimtelijk-economische visie⁹

Met ingang van 1 januari 2003 vormen de gemeenten Oostburg en Sluis-Aardenburg één nieuwe gemeente Sluis. In die periode is gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak en een gezamenlijke structuurvisie. Voor de detailhandel was ook een actuele visie gewenst.

⁹ Gemeente Sluis; 2003; De nieuwe gemeente Sluis, Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak

In de kern Aardenburg wonen circa 2.500 mensen. De kern ligt ten zuiden van de kern Sluis, vlakbij de Belgische grens. Aardenburg heeft een attractief, historisch centrum. Deze aantrekkelijke omgeving trekt relatief veel (dag)toeristen naar het centrum. Met name de horeca speelt daarop in. Het detailhandelsaanbod bestaat vooral uit dagelijkse winkels met een lokale verzorgingsfunctie, aangevuld met enkele kleinschalige recreatieve zaken. De winkels liggen voornamelijk aan de Weststraat. De publiekstrekker (supermarkt C1000) is verderop aan de Peurssenstraat gevestigd. Van een samenhangend winkelgebied is geen sprake. Opvallende aanbieder in het centrum is Leliaert Wonen. Het verzorgingsgebied van deze winkel is bovenlokaal. De uitstraling van de winkels aan de Markt is matig. De oude panden zorgen voor een sfeervolle uitstraling van de winkels aan de Weststraat.

Het bevolkingsdraagvlak van Aardenburg (2.500 inwoners) is te klein om op termijn te voorzien in een compleet dagelijks aanbod. Kansen voor Aardenburg liggen vooral in de uitbouw van de toeristisch-recreatieve functie (horeca). In combinatie hiermee is naar verwachting (voorlopig) een beperkt aantal dagelijkse winkels haalbaar. Zie onderstaande afbeelding voor de detailhandelsvisie voor de regio.



Conclusie gemeentelijk beleid

De kern Aardenburg heeft binnen de gemeente Sluis een lokaal verzorgingsgebied. De ligging nabij België en de toeristische aantrekkingskracht van het centrum maakt dat de kern aantrekkelijk is voor dagtoeristen uit Nederland en België. De gemeente Sluis wil deze kansen benutten en de kern Aardenburg verder uitbouwen tot een goede woonomgeving met een attractief centrum. De rijke historie van Aardenburg vormt de basis en het inspiratiekader.

Het onderliggende plan is in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent dat het plan overwegend de bestaande situatie vastlegt. De nieuwe ontwikkelingen zijn echts indicatief in het woningbouwprogramma opgenomen en worden niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn allen geregeld via een uitwerkingsbevoegdheid.

Ook wordt in het bestemmingsplan voldoende ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties (bedrijven uit de eerste categorie horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid) beantwoordend aan de bovenlokale verzorgingsfunctie van de kern. Ook de bestaande woningen krijgen voldoende ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Hiermee wordt gemeentelijke beleid vertaald naar concrete bestemmingsplanregels zodat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen het beleid getoetst kunnen worden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

De gemeente Sluis streeft naar een actualisering en uniformering van de bestemmingsplannen. Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is de bestaande (juridische) situatie. Er zijn geen ontwikkelingen in de nabije toekomst opgenomen in onderliggend plan. Dit is het geval doordat er geen ontwikkelingen zijn, die zodanig zijn uitgekristalliseerd (inclusief de nodige onderbouwingen) en bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden heeft zodat deze direct verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan.

Dit hoofdstuk bevat de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele bebouwde kom van Aardenburg. In onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor conservering.

4.2 Beheer

Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het onderliggende bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt meestal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning.

In ruimtelijke zin is het van belang dat er voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones te weten 'tuin' (hiermee wordt de voortuin bedoeld), bouwvlak (strook waarin in ieder geval het hoofdgebouw is gesitueerd) en 'erf'.

In hoofdstuk 6, waarin de juridische vormgeving aan bod komt, wordt nader ingegaan op de essentie van de regeling.

Krimp

Een leefbare woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Doelstelling daarbij is het versterken van het woon- en leefklimaat. De gemeente Sluis zal de komende jaren geconfronteerd met een krimp van het bevolkingsaantal. De gemeente Sluis ziet de krimp van de bevolking niet als een gegeven maar vooral als een kans. Krimp biedt een mogelijkheid een kwaliteitsim-

puls te geven aan wonen door het stimuleren van innovatie en vernieuwing en het woningaanbod aansluitend te maken bij woonwensen van (toekomstige) bewoners.

De bestaande woningvoorraad van Aardenburg heeft op onderdelen te weinig toekomstwaarde. Daarnaast is de bevolkingsopbouw niet evenwichtig. Deze combinatie leidt ertoe dat structurele veranderingen in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk zijn om de verschillende woonwijken in Aardenburg ook in de nabij toekomst sociaal- maatschappelijke en ruimtelijk kwalitatief op orde te hebben

De regeling van onderhavig bestemmingsplan speelt in op de wens om voldoende flexibiliteit zodat wijzigingen in de woningvoorraad relatief eenvoudig verwezenlijkt kunnen worden. Zo is binnen de bouwstroken toegestaan meerdere wooneenheden samen te voegen en de woningen op relatief simpele vergroot kunnen worden. De bouwstroken bieden daarnaast voldoende mogelijkheden om bestaande woningen aan achterzijde uit te breiden met aanbouwen.

In het centrumgebied van Aardenburg biedt de regeling voldoende flexibiliteit om de uitwisselbaarheid aan functies te vergroten en zo wonen in voormalige winkelpanden mogelijk te maken.

Bedrijvigheid

De gemeente Sluis streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid binnen de gemeente. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid in de gemeente. Wel wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die verspreid in de woonomgeving liggen en bedrijven op een bedrijvenstrook. Bedrijven binnen de woonomgeving moeten passend zijn. Dat betekent dat bedrijven die hinder veroorzaken of dermate groot zijn en de ruimtelijke structuur aantasten zoveel mogelijk gevestigd moeten worden op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen. Aardenburg heeft geen specifiek aangeduid bedrijventerrein. Wel zijn binnen de kern, met name aan de randen, bedrijven gevestigd die een goed woonmilieu niet in de weg staan.

Binnen de kern Aardenburg zijn bedrijven met de categorieën 1 en 2 van de lijst bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan de Paardenmarkt is een bedrijf gevestigd dat hierop een uitzondering is. Dit bedrijf heeft een hogere milieucategorie in verband met de opslag van landbouwgif. Het bedrijf is op de plankaart nader aangeduid met de aanduiding 'opslag van landbouwgif'. Op deze locatie is een hogere categorie gehanteerd om het bedrijf niet te belemmeren in zijn bedrijfsvoering. Bij beëindiging van de bedrijfsvoering zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze categorie te wijzigen.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In het algemeen is aanvaard dat zogenaam-

de "vrije beroepen" (zoals een huisarts, fysiotherapeut, advocaat, notaris) passen binnen de woonbestemming mits het pand in overwegende mate zijn normale woonfunctie behoudt.

Daarnaast zijn er andere beroepen en vormen van bedrijvigheid denkbaar die formeel gezien niet onder het begrip voor "vrije beroepen" vallen, maar die vaak prima passen in een woonomgeving. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's, atelierruimten en logies met ontbijt (Bed&Breakfast). De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis heeft, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

In de woongebieden van Aardenburg zijn op diverse plekken dienstverlenende en kantoorhoudende bedrijven gevestigd. Vaak in combinatie met de aangrenzende woonfunctie. Deze functies voldoen niet aan de criteria voor beroep aan huis omdat ze een te grote omvang hebben qua oppervlakte, uitstraling en verkeersaantrekkende werking. Deze zijn door middel van een specifieke aanduiding op de plankaart aangegeven en zijn zo positief bestemd.

Commerciële voorzieningen

In de kern Aardenburg is detailhandel in de dagelijkse (zoals een supermarkt, bakker, slager) en het niet-dagelijkse (Doe-het-zelf winkel, wooninrichtingswinkel) sector aanwezig. Deze voorzieningen zijn voornamelijk gevestigd in de historische kern van Aardenburg (Weststraat, Peurssenstraat, Marktstraat).

Detailhandel zal zoveel mogelijk geconcentreerd worden in het centrum van Aardenburg. De Marktstraat, de markt, de Kaai en de Weststraat en de een gedeelte van de Peurssenstraat worden bestemd tot centrumgebied. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: wonen, detailhandel, dienstverlening en kantoren. Binnen dit gebied geldt een bestemmingsregeling zodat in panden met een niet-woonfunctie flexibiliteit wordt gecreëerd voor de vestiging van andere niet-woonfuncties. In een bestaande winkel worden bijvoorbeeld ook rechtstreeks via de bestemming 'centrum' wonen, dienstverlening en kantoren toegestaan.

Het centrumlint met de bestemming Centrum is overgenomen uit het voormalig bestemmingsplan. Voor het behoud van het historisch en attractief centrum van Aardenburg is gekozen deze systematiek in dit plan over te nemen. Door een algehele centrumfunctie wordt ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties (bedrijven uit de eerste categorie horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid) beantwoordend aan de bovenlokale verzorgingsfunctie van de kern. Hiernaast is cultuur en ontspanning ter plaatse van het museum

toegestaan. Het toestaan van cultuur en ontspanning herleidt zich naar de bijdrage van een maatschappelijke, attractieve, maar vooral aantrekkelijke uitstraling van het dorp. Detailhandel is alleen toegestaan ter plaatse van de huidige detailhandelsbedrijven. Deze beleidskeuze vloeit voort uit de wens om sturing te houden op de distributieplanologische effecten. Met ontheffing kan wel detailhandel worden toegevoegd aan het bestaande aanbod. Voorwaarde voor ontheffing is dat de toevoeging van detailhandel niet mag leiden tot een ontwrichting van detailstructuur.

Buiten het centrum gebied worden de aanwezig detailhandels- en commerciële functies positief, maar specifiek bestemd. Om tot een duidelijke concentratie van openbare voorzieningen te komen worden de ontwikkelingsmogelijkheden hier beperkt.

Horecavoorzieningen

In het plangebied zijn een aantal horecavoorzieningen aanwezig. Deze zijn voornamelijk gesitueerd binnen de historische kern van Aardenburg (Kaai, Markt, Westen Marktstraat). Horeca kan een goede aanvulling vormen op het winkelaanbod. Toerisme vergroot de mogelijkheden voor horeca in het centrum. De horeca moet echter wel binnen de winkelfunctie passen. Dit betekent dat de nadruk moet liggen op daghoreca, zoals lunchrooms en cafés (eventueel met terrassen). Zware horeca, zoals disco's, passen niet in dit beeld.

In het onderliggende plan is er voor gekozen om de horeca in de toekomst te concentreren op twee locaties: de Markt en de Kaai. Bestaande horeca gelegenheden die buiten deze twee concentratiezones vallen zijn positief bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in een kern bepalen de leefbaarheid voor de omgeving. De gemeente Sluis hecht dan ook belang aan het handhaven van de basisvoorzieningen in (kleine) kernen zoals basisscholen, kerken, sportvoorzieningen, clubhuizen en voorzieningen voor de gezondheidszorg.

Alle bestaande voorzieningen hebben in dit bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie. Daarnaast zijn er maatschappelijke bestemmingen in het plan opgenomen met een specifieke aanduiding, dit is het geval voor begraafplaatsen en mogelijkheden voor cultuur en ontspanning.

Groen en Water

Het bestemmingsplan is gericht op behoud en kwaliteitsverhoging van de bestaande groen- en waterstructuur. Binnen de kern Aardenburg zijn enkele structuurbepalende waterpartijen, zoals de retentievijver bij woon-zorgcomplex Coensdike, aanwezig. Ook het groen speelt in de kern een belangrijke rol. De unieke historische relicten in en rond Aardenburg zoals de geulpolders met de Staats-Spaanse Linies en de

Elderschans bepalen het landschapsbeeld en behoren in sommige gevallen zelfs tot de ecologische hoofdstructuur. Deze waardevolle natuurlandschappen moeten beschermd en behouden worden. In het bestemmingsplan voor deze gebieden een restrictieve bouw- en gebruiksregeling van toepassing. De meest waardevolle delen worden bestemd als 'Natuur'. In de woongebieden zijn verschillende groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Deze zijn als 'Groen' bestemd. Het beleid is afgestemd met het (in ontwikkeling zijnde) groenbeheerplan.

Verkeer

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Aardenburg zijn ingericht als 30 km/u-gebied. De 30 km/u-wegen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Ook garageboxen vallen in onderhavig plan onder deze bestemming. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Parkeren

Ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk zal bij nieuwe bouwplannen de parkeerbehoefte beoordeeld worden aan de hand van de door de gemeenteraad vast te stellen beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds'. In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer dit om (technische) reden niet kan dan zullen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer. Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer een bedrag stort in een parkeerfonds waarbij de gemeente kan zorg dragen voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het openbare gebied.

4.3 Ontwikkelingslocaties

Binnen het plangebied zijn op de volgende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bepaalde toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken:

- Locatie Leliaert Weststraat 14-20
- Locatie Coensdike
- Locatie Herendreef-Bewester Ede

Voor alle locaties geldt dat Burgemeester en wethouders kunnen overgaan indien voldaan wordt aan milieuhygiënische eisen (zoals geluid, bodem, externe veiligheid), de woning(en) passen binnen de meerjarenplanning woningbouw van de gemeente, ruimtelijk-stedenbouwkundig een goede inpassing gewaarborgd is en voor de locaties een exploitatieplan is opgesteld waarin één met betrekking tot het kostenverhaal en verevening is opgenomen. Voor de verschillende locaties gelden naast deze algemene criteria nog specifieke eisen waaraan voldaan moet worden willen Burgemeester en wethouders tot wijziging overgaan. Hieronder zijn deze specifieke eisen per wijzigingsgebied uitgewerkt.

Locatie Leliaert Weststraat 14-20

De heer Leliaert wenst de panden Weststraat 14 t/m 20 te slopen en op de vrijkomende locaties een appartementencomplex te ontwikkelen. In een groot deel van de panden is op dit moment een woninginrichtingszaak gevestigd. De eerste gedachten gaan om op de locatie een appartementengebouw te situeren.

Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het pand ligt in de Weststraat, een straat met een hoge historische waarde en monumentale panden. De huidige pand Weststraat 14 t/m 20 grenzen aan twee Rijksmonumenten Weststraat 22 en 24. Er dient aandacht te zijn voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het bouwplan. Het gaat hierbij om bestaande structuren, kwaliteiten en karakteristieken van het plangebied zelf en haar directe omgeving (de Weststraat in het algemeen en specifiek de panden Weststraat 22 en 24).

Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het uit te werken plan minimaal aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- Bebouwing aan de Weststraat dient in de bestaande rooilijn te worden gesitueerd;
- De maximale goothoogte van de bebouwing is 6.0 m;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een archeologisch deskundige;
- De parkeerbehoefte voor het bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vast te stellen beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerbonds'. In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer dit om (technische) reden niet kan dan zullen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer. Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer een bedrag stort in een parkeerbonds waarbij de gemeente kan zorg dragen voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het openbare gebied.

Locatie Coensdike

Aan de noordzijde van het verzorgingshuis Coensdike wordt een kleinschalig wooncomplex met huisartsenpraktijk. Het wooncomplex wordt in de vorm van kleinschalig wonen PG ontwikkeld. Dit is een woonvorm voor ouderen die niet meer in staat zijn om alleen thuis te wonen. Het wooncomplex bestaat uit een woon-slaapkamer, badkamer met douche en toilet. Een aantal wooneenheden samen vormen een woongroep. Elke woongroep heeft een eigen huiskamer die met behulp van een verzorger hun dagbesteding invullen. Zo wordt er in een woongroep gezamenlijk gekookt en gegeten.

De huisartspraktijk is onderdeel van het wooncomplex. De praktijk bestaat uit behandelruimten en spreekkamers van de huisartsen en er is een apotheek aanwezig.

Het terrein waar het wooncomplex met huisartsenpraktijk wordt gesitueerd heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het uit te werken plan minimaal aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- De maximale goothoogte van de bebouwing is 10.0 m;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een archeologisch deskundige;
- De parkeerbehoefte voor het bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vast te stellen beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds'. In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer dit om (technische) reden niet kan dan zullen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer. Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer een bedrag stort in een parkeerfonds waarbij de gemeente kan zorg dragen voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het openbare gebied.

Locatie Herendreef-Bewester Ede

Aan de noordzijde van Aardenburg, tussen Draaibrugseweg en Bewester Eede wil de gemeente in de toekomst een nieuw woongebied realiseren. Het is de bedoeling om de gronden aan de westzijde van de Bewester Eede geschikt te maken voor woningbouw. Hier zijn vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen voorzien. De bewoner van de locatie Herendreef 26 grenst met zijn perceel aan de Bewester Eede. Hij wil het perceel opsplitsen en woningbouw aan de Bewester Eede realiseren, in lijn met de geplande vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De gedachten gaan uit naar twee vrijstaande of één twee-onder-een-kapwoning. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het uit te werken plan minimaal aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- Bebouwing dient in de geplande rooilijn van de bebouwing langs de Bewester Eede te worden gesitueerd;
- De maximale goothoogte van de bebouwing is 6.0 m;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een archeologisch deskundige;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan het Waterschap in verband met de oversteekbaarheid van de watergang parallel aan de Bewester Eede;
- De parkeerbehoefte voor het bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vast te stellen beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds'. In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer dit om (technische) reden niet kan dan zullen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer. Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer een bedrag stort in een parkeerfonds waarbij de gemeente kan zorg dragen voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het openbare gebied.

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals in het voorgaande is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig ontwikkelingen toe. Dit past bij het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan.

5.2 Geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (WGH) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies binnen zones langs wegen;
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid).

Akoestisch onderzoek voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor alle wegen binnen de bebouwde kom van Aardenburg een 30 km/u-regime, uitgezonderd het zuidelijke gedeelte van de Beekmanstraat tot op het punt waar deze kruist met de Akkerstraat. Binnen deze gebieden is het doen van akoestisch onderzoek voor ontwikkelingslocaties niet nodig, indien ze buiten de invloedzone van andere wegen gelegen zijn.

Voor de Provincialeweg N251 geldt een 80 km/u-regime, evenals voor de Sint Pietersdijk. Voor de overige wegen buiten de bebouwde komgrens geldt aan 60 km/u-regime. De wegen buiten de bebouwde kom kennen op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidszone. Voor de wegen buiten Aardenburg is dat een zone van 250 meter. Deze geluidszone heeft invloed op het plangebied. Binnen deze zone dient uiterst zorgvuldig worden omgegaan met het toelaten van (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen. Een hoge geluidsbelasting leidt immers tot een verminderde kwaliteit van het leefmilieu, zeker als wellicht in de toekomst de verkeersintensiteiten verder toenemen. Nieuwbouw of functieveranderingen waarbij geluidsgevoelige functies wordt toegevoegd zijn pas mogelijk als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van een acceptabele geluidsbelasting (al dan niet na ontheffing van de voorkeursgrenswaarde).

Industrielawaai

Het plangebied 'Kom Aardenburg' ligt niet binnen een zone rond een industrieterrein zodat er ten aanzien van Industrielawaai geen belemmeringen zijn.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹⁰. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plangebied is overwegend een woongebied. De aanwezige commerciële voorzieningen, maatschappelijke functies en recreatieve voorzieningen staan veelal ten dienste van de woonfunctie. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse bedrijven. Voor een deel betreft het bedrijven met een lage milieuhinder (milieucategorie 1 of 2). Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschalig, soms zelfs in de vorm van een bedrijf aan huis. Deze bedrijven acht de gemeente in principe mengbaar met de woonfunctie. Wel dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting van bedrijven. Dit mag niet leiden tot overlast in een woonwijk.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied bedrijven in hogere milieucategorieën. Deze bedrijven kunnen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. In de volgende tabel zijn deze bedrijven opgenomen met een indicatie van de afstand van de hinderzone. Binnen deze zones dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder van het bedrijf. De zones hebben echter slechts een signaalfunctie en geven niet (altijd) exact de grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn.

Indien een nieuwe ontwikkeling binnen een dergelijke zone wordt voorgesteld, zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de mogelijke hinder en vindt een nadere afweging plaats of de ontwikkeling in de concrete situatie acceptabel is.

¹⁰ VNG; 2008; Bedrijven en milieuzonering, lijst 1

Overzicht bedrijven met (potentiële) milieuhinder in het plangebied

Nr.	Bedrijf	Adres	SBI-code ¹¹	Milieu-categorie	Aan te houden afstand
1	Transportbedrijf Vermeire VOF	Haven 66	602-4	3.1	100
2	Van Overloop BV	Beekmanstraat 2	5-2 ¹²	2	30
3	Jan de Ridder Installaties BV	Bogaardstraat 3a	45-0	3.2	100

De bedrijven met een milieuhindercategorie van 3.1 of hoger zijn specifiek bestemd.

Het bedrijf 'Van Overloop BV' heeft een opslag van meer dan 150 ton (200 ton) aan gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen liggen in een speciaal daarvoor gebouwd depot op voorraad. Vanwege deze speciale voorzieningen kan de milieuhindercategorie en richtafstand worden terug gebracht (milieuhindercategorie 2 en richtafstand 30 meter).

Een pand of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd verliest bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen milieucategorieën 3.1 of hoger is ook niet toegestaan. Het is wel mogelijk om bedrijvigheid uit milieucategorieën 1 en 2 vestigen op het perceel.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹³:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging

¹¹ Milieuzonering op basis van: VNG; 2008; Bedrijven en milieuzonering

¹² VNG; 2008; Bedrijven en milieuzonering, lijst 2 afstanden voor opslag

¹³ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende

gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen ($500 \text{ woningen} \times 2,6 \text{ motorvoertuigbewegingen}$) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen rechtstreeks toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder de luchtkwaliteit (e.a.), als afweging opgenomen.

5.5 Kwaliteit bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

In het plangebied bevinden zich mogelijk enkele terreinen waar sprake is van of een vermoeden is van (ernstige) bodemverontreiniging. De toetsing aan de haalbaarheid van het bestemmingsplan (artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening) brengt een bepaalde mate van onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater met zich mee. In het algemeen kan gesteld worden, dat - gezien de noodzakelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de eventuele aansprakelijkheidstelling van de gemeente c.q. de provincie door bouwers en ontwikkelaars - zoveel mogelijk voorkomen moet worden, dat in de bestemmingsplanprocedure gevallen van bodemverontreiniging niet worden opgespoord.

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen rechtstreeks toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder de bodemkwaliteit (e.a.), als afweging opgenomen.

5.6 Waterhuishouding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Relevant beleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Zeeland, Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still

(géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan.

Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook “water in de stad” en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn momenteel de Vierde Nota Waterhuishouding (vastgesteld in 1998), Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, implementatie Kaderrichtlijn Water en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld door de Provinciale Staten op 30 juni 2006) van belang. Het Omgevingsplan is op 1 oktober 2006 in werking getreden. Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu.

De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. In de visie van het Rijk en Provincie zijn voor de ontwikkelingen van nieuw stedelijk gebied onder andere de volgende aandachtspunten van belang:

Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertalen naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;

Een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking:

- Vergroten van de ruimte voor water;
- Het herstel / versterking van natuurwaarden;

- Het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem (voor nieuwe plannen gaat NW4 uit van een afkoppeling van 60%, voor bestaande bebouwing moet over een periode van 20 jaar 20% van het schoon verhard oppervlak zijn afgekoppeld. In het IOP van provincie Zeeland wordt zelfs uitgegaan van 95% afkoppelen bij nieuwe plannen);
- Het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- Het beheersen van de grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil met het oog op verschillende belangen;
- Het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- Het duurzaam gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
- Het terugdringen van de verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- Uitgaan van een optimaal rioolstelsel (gescheiden c.q. verbeterd gescheiden stelsel).

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheer voor de 21e eeuw

De ernstige wateroverlast van 1998 is de directe aanleiding geweest om de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) in te stellen. Deze commissie heeft de taak gekregen om in opdracht van het Rijk uit te zoeken of Nederland nog wel berekend is op dergelijk zware regenval. Andere motieven die bij het instellen van de commissie een rol hebben gespeeld zijn dat in de loop der jaren steeds meer ruimte aan water is ontnomen, dat de huidige ruimtelijke inrichting leidt tot toenemende risico's en tot slot de komende klimaatsveranderingen. Dit laatste zal leiden tot een zeespiegelrijzing en een grotere neerslagintensiteit voor de toekomst. De commissie WB 21 gaat uit van een aantal principes:

- Water mag niet worden afgewenteld op benedenstroomse gebieden;
- Er moet weer ruimte worden gegeven aan water;
- De ruimte die wordt gegeven aan water kan tegelijk wel voor andere doelen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor natuurfuncties: meervoudig ruimtegebruik;
- Het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren;

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002 t/m 2008

Het waterbeheersplan van het Waterschap Zeeuws Vlaanderen is aan de gemeenten toegestuurd. Het plan sluit aan op rijks- provinciaal- en WB21 beleid. Ruimte voor water en een integrale benadering van de waterketen is uitgangspunt bij het opgestelde plan. Water in de stad wordt als integraal onderdeel beschouwd van de regionale wateren. Stedelijk water voldoet veelal niet aan het gewenste streefbeeld door vuiluitworp via overstorten, achterstand in het baggeren en door bij het ontwerpen onvoldoende aandacht te geven aan ecologische potenties van het stedelijk gebied.

Het Waterschap meet de waterkwaliteit binnen haar beheersgebied. De resultaten van deze metingen kunnen in relatie tot het integraal waterbeheer aanleiding geven tot maatregelen. Op basis van het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater moeten alle niet gerioleerde huishoudelijke lozingen voor 2008 gesaneerd zijn. Dit saneren kan inhouden aansluiten op de riolering, aanleg van een IBA klasse I of III. In een maatwerkoverleg tussen provincie, waterschap en gemeente is bepaald welke maatregel voor welke huishoudelijke lozing van toepassing is.

Rekening houdend met neerslag per dag die representatief is voor een overlastsituatie met een herhalingsdij van 100 jaar, verdamping, kwel, voorgeschiedenis, snelheid waarmee de afvoer tot stand komt, berging in de grond, grondwaterstanden, drainage, een middenscenario van de verwachte klimaatwijziging (temperatuurstijging van 1° C) en een maximale afvoer uit een stedelijk gebied van 10 mm/dag moet er voldoende ruimte zijn om 75 mm water te bergen.

Alles wat lager ligt als de laagste drempel van de gebouwen telt mee in de benodigde berging. Indien afvoer van 10 mm/dag niet aanwezig of mogelijk is moet ook deze hoeveelheid water geborgen kunnen worden. Uitgangspunt bij de vaststelling van de benodigde berging is het afvoerend oppervlak in de nieuwe situatie.

Gezamenlijke Zeeuwse waterbeheerders: Zeeuwse handreiking Watertoets

Hoe met de watertoets om te gaan, is onder andere beschreven in de door het ministerie van verkeer en waterstaat in december 2003 gepubliceerde 'Handreiking watertoets 2'. Voor veel plannenmakers is evenwel niet altijd even duidelijk hoe er mee te werken en hoe de Zeeuwse waterbeheerders ermee omgaan. Vandaar dat de Zeeuwse waterbeheerders, de beide waterschappen, de provincie en rijkswaterstaat het initiatief hebben genomen voor een Zeeuwse handreiking, als aanvulling op de landelijke. Deze handreiking kan als zelfstandig document worden gebruikt.

De Zeeuwse handreiking heeft tot doel plannenmakers duidelijk te maken hoe de Zeeuwse waterbeheerders invulling geven aan de watertoets en aan welke criteria wordt getoetst.

Stedelijk waterplan Zeeuws-Vlaanderen

Daarnaast werken de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst, Sluis en Terneuzen) samen met het waterschap aan een stedelijk waterplan. Het waterplan Zeeuws-Vlaanderen kent de volgende doelen:

- Het verkrijgen van een gezamenlijke en realistische visie op het stedelijk waterbeheer;
- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeenten, tussen de gemeenten en het waterschap en met andere partijen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve stedelijke wateropgaven gehaald worden tegen de laagste maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Het planproces is verdeeld in een drietal fasen:

Als eerste is in een verkenningennota de huidige toestand van het water in beeld gebracht, inclusief kansen en knelpunten. Vervolgens is in de Visienota is een visie gepresenteerd op het stedelijk water in Zeeuws-Vlaanderen. Er wordt daarbij inzicht gegeven waar men naartoe wil met het stedelijk waterbeheer. Hierin komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Verantwoordelijkheden;
- Waterkwantiteit;
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Water en ruimtelijke ordening;
- Afvalwater en afkoppelen regenwater;
- Monitoring en evaluatie;
- Organisatie en communicatie.

In een maatregelennota is tenslotte beschreven wat er in de planperiode 2007-2010 gedaan moet worden om aan de doelstelling te voldoen.

De visie, zoals opgenomen in het stedelijk waterplan houdt voor de kern Aardenburg het volgende in:

- herstellen water rond oude wallen;
- verruimen watergang achter overstort hoek Sint Bavostraat en Oude Kerkstraat;
- aanleggen en verruimen watergang tussen Smedekensbrugge en Stierskreek;
- aanleg bergbezinkbassin overstort Wandeldreef en transportriool;
- afkoppelen totaal 5,1 ha (20% van 25,7 ha) te weten het gebied tussen Bootstraat en Christiaansenstraat en rond de Markt.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

De kern Aardenburg is gelegen in Zeeuws-Vlaanderen. De geografie van de streek heeft zich in de loop van de geschiedenis sterk gewijzigd. Hoewel het gebied nu een deel van het Europese vasteland is, is dat zeker niet altijd zo geweest. Gaandeweg

de tijd hebben de inwoners van Zeeuws-Vlaanderen terrein gewonnen op het water, maar ook verloren (zoals het Verdrongen land van Saeftinghe).

De kom Aardenburg is, zoals elk stedelijk gebied, tamelijk 'versteend'. Dit betekent dat bij zogenaamde piekbuien het hemelwater niet direct in de bodem kan wegzakken. Water zal op straat oppervlakkig tot afvoer komen en via straatkolken in de riolering terechtkomen.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zavel. Aan de randen van het plangebied bestaat de bodem uit zogenaamde tuineerdgronden. Dit zijn gronden die enkel rondom oude vestingplaatsen voorkomen. De gronden zijn ontstaan door lange cultivering van de gebieden direct rondom de vesting.

Oppervlaktewater

Het landschap van Zeeuws-Vlaanderen kenmerkt zich door een afwisseling van blokverkaveling en de grillige lijnen van oude kreken. Enkele van deze kreken zijn wervoerend en zichtbaar in het landschap. Ook de ligging van drooggevalen kreken zijn in het landschap nog goed zichtbaar.

In het plangebied zijn een aantal A-watgangen aanwezig. Met name rondom de oude vestingsstructuur van de kern Aardenburg. In de nabijheid van het plangebied zijn nog enkele wervoerende kreken in het landschap aanwezig.

Riolering

Alle woonhuizen en voorzieningen in het plangebied zijn aangesloten op een gemengd rioleringssysteem. Dit wil zeggen dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van daken via dezelfde riolering naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd. Op enkele plekken is de afvoer van hemelwater afgekoppeld.

Water in relatie tot (mogelijke) ontwikkelingen

Het onderliggende plan is in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks in het plan zijn opgenomen. De bestaande situatie wordt gerespecteerd en vastgelegd zodat de kwaliteit van de omgeving behouden blijft.

Ook in een beheersituatie geldt dat het watersysteem duurzaam schoon en veilig is, waarbij het watersysteem een van de dragers is van een duurzaam gebruik van de ruimte.

Voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen dienen de beleidsuitgangspunten van de waterbeheer(s) in acht genomen te worden, zoals hydrologisch neutraal bouwen. Er dient voor vrijstellingen van het bestemmingsplan een watertoets te worden doorlopen.

Rekening houdend met neerslag per dag die representatief is voor een overlastsituatie met een herhalingsdure van 100 jaar, verdamping, kwel, voorgeschiedenis, snelheid waarmee de afvoer tot stand komt, berging in de grond, grondwaterstanden, drainage, een middenscenario van de verwachte klimaatwandering (temperatuurstijging van 1° C) en een maximale afvoer uit een stedelijk gebied van 10 mm/dag moet er voldoende ruimte zijn om 75 mm water te bergen.

Water op de plankkaart

In het plangebied zijn enkele A-watgangen gelegen. Deze zijn als zodanig positief bestemd op de plankkaart. Watgangen zijn in beheer bij het waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Op deze watgangen is de Keur van het waterschap van toepassing, wat inhoudt dat 'werken' in, op, of nabij deze watgangen niet zijn toegestaan zonder ontheffing van het waterschap.

5.7 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Onderhavig plangebied ligt in de bebouwde kom. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen rechtstreeks toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder de Flora- en Faunawet (e.a.), als afweging opgenomen.

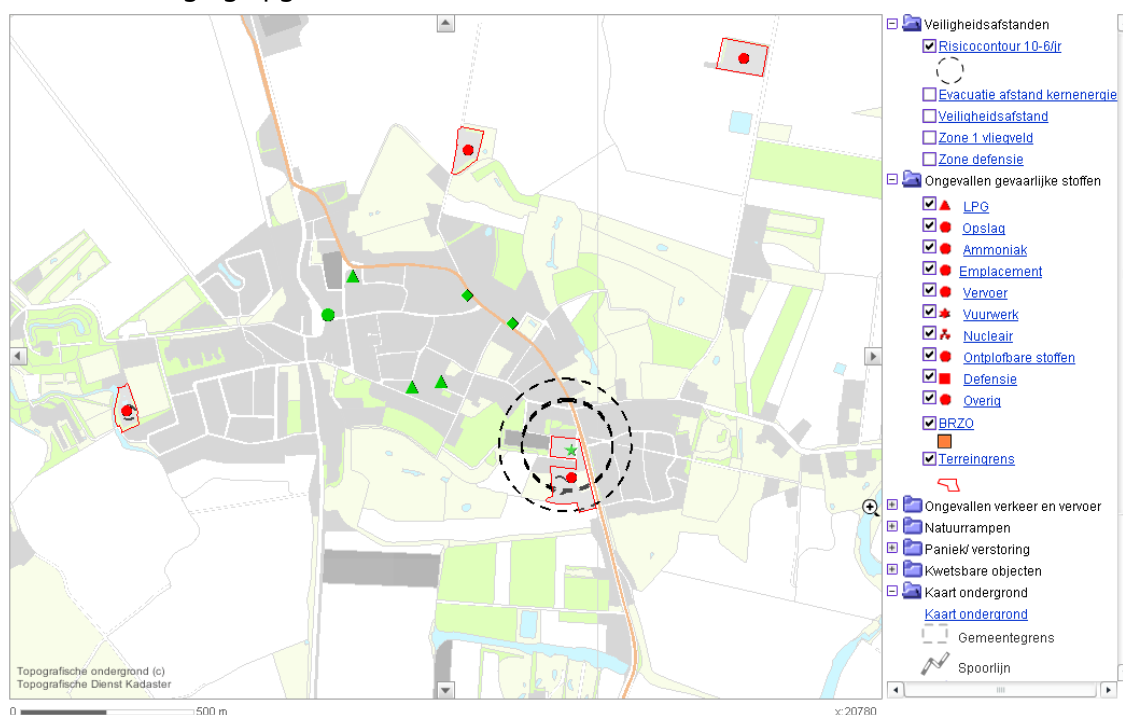
5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In het plangebied bevindt zich een aantal objecten, die ongeval gevaarlijk zijn. Het enige object met een risicocontour is 'Van Overloop BV'. Het bedrijf is gevestigd aan de Beekmanstraat 2. Het bedrijf handelt in gewasbeschermingsmiddelen en mag in het bedrijfspand tot 200 ton bestrijdingsmiddelen opslaan. De invloedssfeer van het bedrijf bedraagt 500 meter. In principe zijn binnen deze contour geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. In principe zijn ook beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan binnen deze zone.

Doordat er in het onderliggende plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rechtstreeks zijn opgenomen ontstaan er geen belemmeringen qua externe veiligheid. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder de Externe Veiligheid (e.a.), als afweging opgenomen.



Afbeelding: risicocontouren Aardenburg¹⁴

¹⁴ Bron: risicokaart.nl

5.9 Cultuurhistorie

Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Zeeland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het omgevingsplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist.

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Sluis hecht grote waarde aan haar monumentale objecten. Deze monumenten dragen bij aan het karakter van de gemeente en een positieve belevingswaarde.

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor:

Rijksmonumenten

Nr.	Adres	Omschrijving	Mon. Nr.
1	Akkerstraat/Boogaardstraat	Rest Mariakerk	330.452
2	Beekmanstraat	Romeins/middeleeuws	330.373
3	Burchtstraat	ME vestingwerken	330.428
4	Eecloosche Watergang	Romeins	330.202
5	Herendreef 61	Buitenplaats	509.250
6	Herendreef 61	Villa	509.251
7	Herendreef bij 63	Toegangshek	509.252
8	Herendreef bij 61	Park	509.523
9	Kloosterwei	Rest. Klooster	330.191
10	Markt 2	Brandspaarrestantenlokaal	509.263
11	Markt 4	Paardenstal	509.264
12	Markt 24	Woonhuis	6.883
13	Markt 26	Woonhuis	6.884

Rijksmonumenten

Nr.	Adres	Omschrijving	Mon. Nr.
14	Markt 27	Woonhuis	6.882
15	Markt 28	Woonhuis	6.885
16	Marktstraat 18	Woonhuis	6.886
17	Ruiterskwartier/Scheidingspad	Romeinse/ME vestingwerken	330.419
18	Scheidingspad/Zuidwal	Romeinse vestingwerken	330.379
19	Sint Bavostraat	Vestingwerken	330.445
20	Sint Bavostraat	NH Kerk	6.880
21	Sint Bavostraat	Toren bij NH Kerk	6.881
22	Tuimelsteenstraat 18	Woonhuis	6.887
23	Westpoort	Poortgebouw	6.903
24	Weststraat 15	Woonhuis	6.888
25	Weststraat 22	Vml. Weeshuis	6.896
26	Weststraat 24	Woonhuis	6.897
27	Weststraat 27	Doopsgezinde kerk	6.889
28	Weststraat 55	Woonhuis	6.890
29	Weststraat 56	Woonhuis	6.899
30	Weststraat 61	Woonhuis	6.891
31	Weststraat 63	Woonhuis	6.892
32	Weststraat 75	OLV Kerk	6.893
33	Weststraat 79	Woonhuis	6.894
34	Weststraat 80	Woonhuis	6.900
35	Weststraat 84	Woonhuis	6.901
36	Weststraat 85	Woonhuis	6.895
37	Weststraat 90	Woonhuis	6.902
38	t/m n.v.t.	Wallen	6.904 t/m 6.933
67			

Gemeentelijke monumenten

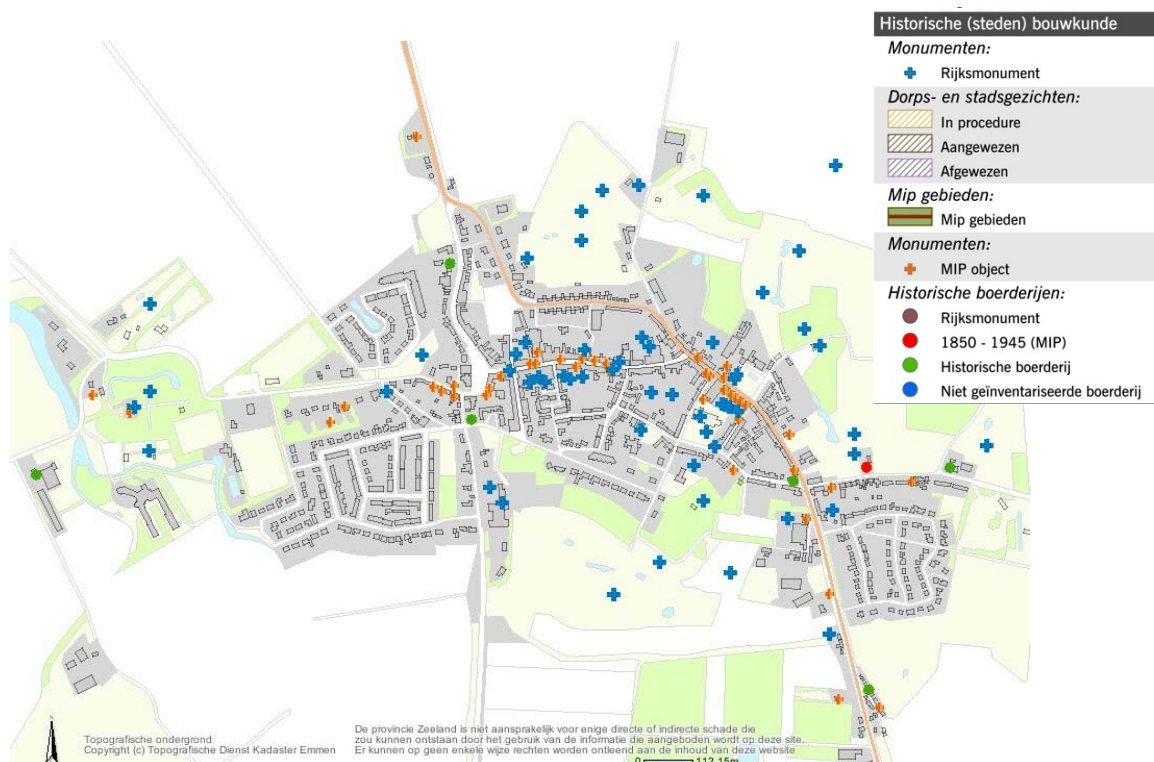
Nr	Adres	Omschrijving	Code
1	Burchtstraat 14	Woning	Gem. 2001
2	Draaibrug 55	Opslag	ZL-AB-045
3	Draaibrugseweg 7	Villa	ZL-AB-067
4	Herendreef 47	Woning	ZL-AB-041
5	Herendreef 49	Woning	ZL-AB-042
6	Kaai 2	Woning	ZL-AB-028
7	Kaai 3	Pakhuis	ZL-AB-029
8	Kaai 6	Woning	ZL-AB-025
9	Markt ongenummerd	Muziektent	ZL-AB-003
10	Markt 30	Woning	ZL-AB-004
11	Oude Kerkstraat bij 5 - 7	Leegstaand	
12	Oude Kerkstraat bij 5 - 7	Leegstaand	

Gemeentelijke monumenten

Nr	Adres	Omschrijving	Code
13	Oude Kerkstraat 9	Woning	ZL-AB-024
14	Oude Sluisseweg 45	Opslag	ZL-AB-045
15	Smedekensbrugge 1	Woning	ZL-AB-048
16	Weststraat 50	Woning + garage	ZL-AB-014

Rijksmonumenten zijn reeds beschermd op grond van de Monumentenwet uit 1988. Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op grond van de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan kent voor deze monumenten geen extra regels. De monumenten zijn alleen ter informatie op de plankaart aangeduid. In het kader van het monumenten inventarisatie project (MIP)¹⁵ is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuur-historische hoofdstructuur kaart van de provincie Zeeland.

Op onderstaande kaart zijn de rijksmonumenten en de MIP objecten aangegeven.



¹⁵ Monumenten inventarisatie is uitgevoerd door de provincie Zeeland rond 1990

Deze MIP-objecten zijn op de plankaart specifiek aangeduid als 'Waarde-cultuurhistorie'. Daarbij is een aanlegvergunningstelsel opgenomen zodat verandering en/of (gedeeltelijke) sloop van deze bouwwerken niet zonder ontheffing mogelijk is.

MIP objecten¹⁶

Nr.	Adres	Omschrijving	Code
1	Akkerstraat 6	Woonhuis	ZL-AB-066
2	Beekmanstraat 4	Woonhuis	ZL-AB-032
3	Boogaardstraat 1	Woonhuis	ZL-AB-035
4	Boogaardstraat 2	Nutsbedrijf (Trafo)	ZL-AB-034
5	Boogaardstraat 46 48	Woonhuis	ZL-AB-036
6	Heerendreef 5	Woonhuis	ZL-AB-027
7	Heerendreef 13	Woonhuis	ZL-AB-031
8	Heerendreef 17	Woonhuis	ZL-AB-030
9	Heerendreef 47	Woonhuis	ZL-AB-041
10	Heerendreef 49	Woonhuis	ZL-AB-041
11	Heerendreef 61	Kasteel	ZL-AB-040-A
12	Heerendreef 61	Kasteel	ZL-AB-040-B
13	Heerendreef 63	Woonhuis	ZL-AB-040-C
14	Heerendreef 63	Boerderij	ZL-AB-040-D
15	Kaai 2	Woonhuis	ZL-AB-028
16	Kaai 2	Opslag	ZL-AB-029
17	Kaai 6	Woonhuis	ZL-AB-025
18	Kaai 7	Woonhuis	ZL-AB-026
19	Landstraat 12	Woonhuis	ZL-AB-022
20	Markt 2	Overheidsgebouw	ZL-AB-001-A
21	Markt 3	Militair verblijfsgebouw	ZL-AB-001-B
22	Markt 5	Boerderij	ZL-AB-001-C
23	Markt 23	Woonhuis	ZL-AB-006
24	Markt 25	Welzijn, kunst en cultuur	ZL-AB-003
25	Markt 26	Woonhuis	ZL-AB-005
26	Markt 27	Woonhuis	ZL-AB-002
27	Markt 30	Gedenkteken	ZL-AB-004
28	Marktstraat 7	Woonhuis	ZL-AB-011
29	Marktstraat 20	Woonhuis	ZL-AB-012
30	Oude kerkstraat 9	Woonhuis	ZL-AB-024
31	Oude kerkstraat 34	Opslag	ZL-AB-023
32	Paardenmarkt 2	Woonhuis	ZL-AB-033
33	St. Bavostraat 1	Woonhuis	ZL-AB-019
34	Tuimelsteenstraat 2	Woonhuis	ZL-AB-021

¹⁶ Provincie Zeeland; 07-08-2008; Cultuurhistorisch informatiesysteem

MIP objecten¹⁶

Nr.	Adres	Omschrijving	Code
35	Weststraat 6	Woonhuis	ZL-AB-013
36	Weststraat 38	Dienstwoning	ZL-AB-007
37	Weststraat 39	Kerk	ZL-AB-008
38	Weststraat 44 46	Overheidsgebouw	ZL-AB-009
39	Weststraat 50	Woonhuis	ZL-AB-014
40	Weststraat 56	Woonhuis	ZL-AB-015
41	Weststraat 57	Voormalig woonhuis	ZL-AB-010
42	Weststraat 70	Werk-Woonhuis	ZL-AB-016
43	Weststraat 80	Kerk	ZL-AB-020
44	Weststraat 82	Klooster	ZL-AB-018
45	Weststraat 84	Kerkelijke dienstwoning	ZL-AB-017

Cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische hoofdstructuurkaart van de provincie Zeeland laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap.

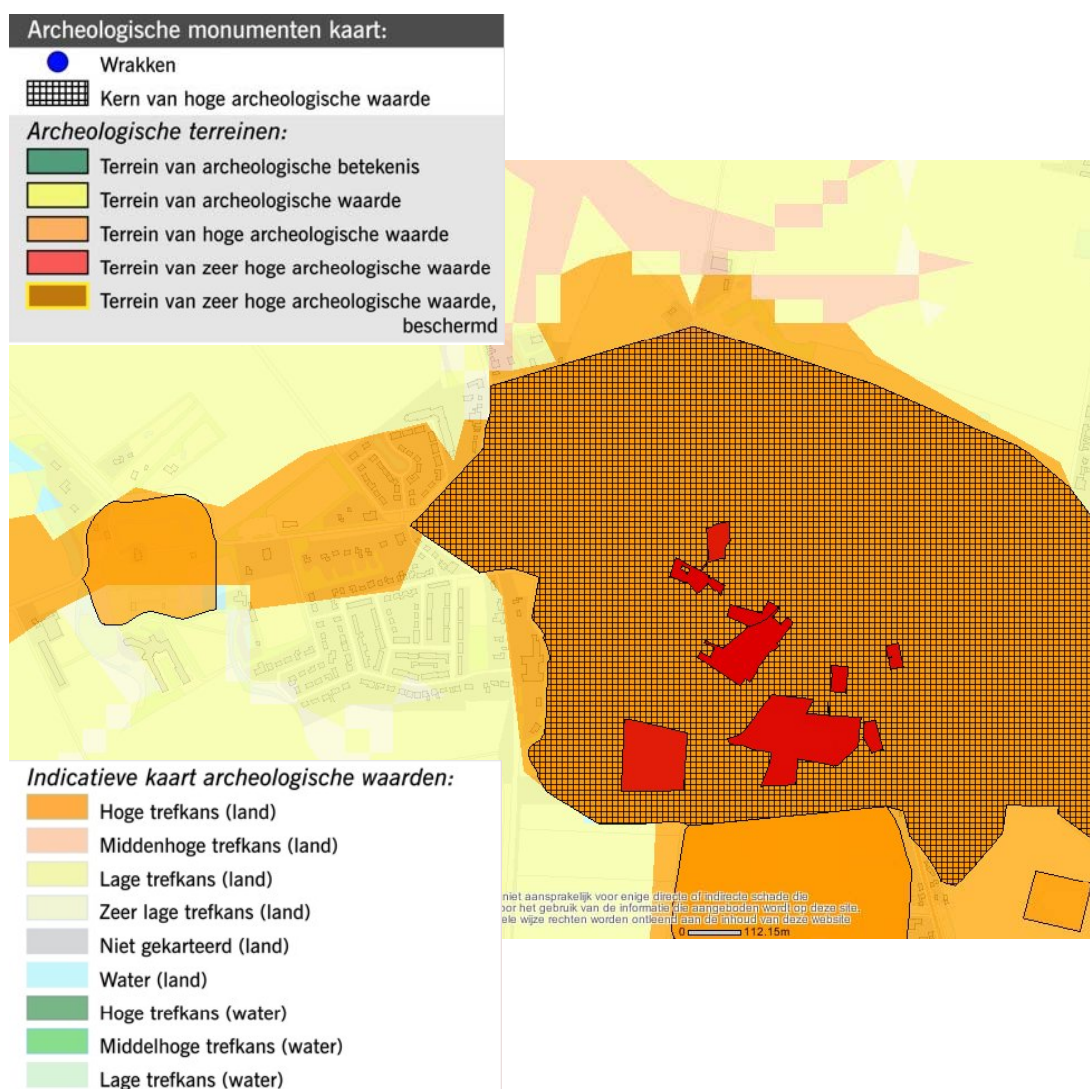
De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *gaafheid/herkenbaarheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;

- *zeldzaamheid*; het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Archeologische waarden

Het overgrote deel van het plangebied heeft een hoge archeologische (tref)waarde. Een groot gedeelte van de kern Aardenburg is aangemerkt als 'kern van hoge archeologische waarde'. Dit beleid moet worden afgestemd met de verwachtingskaart van ADC Heritage.



Gezien de rijkdom aan archeologie in Aardenburg is het van belang om een evenwicht te vinden in de aandacht voor de archeologie en de doorgang van, voor de ontwikkeling van de kern, noodzakelijke projecten met bodemverstoringen. Dit kan op basis van een archeologiebeleid (selectiebeleid). De beleidskaders zoals die zijn gegeven door het Rijk en de provincie zijn richtinggevend voor het beleidsadvies.

De beleidsadvieskaart voor Aardenburg maakt onderscheid in:

- De beschermde archeologische rijksmonumenten;
- Overige AMK-terreinen;
- Terreinen met een middelhoge en hoge archeologische verwachting;
- Terreinen met lage archeologische verwachting.

Beschermde archeologische rijksmonumenten

Een belangrijk deel van de resten uit de Romeinse tijd in de kern Aardenburg is beschermd als Archeologisch Rijksmonument (AMK-nrs. 62, 63, 66, 67). Deze liggen op de oostelijke dekzand rug. Binnen de AMK-terreinen liggen ook beschermde resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Voor de beschermde Rijksmonumenten geldt dat bodemingrepen niet zijn toegestaan zonder monumentenvergunning ex artikel 11 MW 88. In artikel 14 lid 2 van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat de minister beslist over vergunningverlening. De Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed is uitvoeringsinstantie voor het Rijk.

Overige AMK-terreinen

Het oostelijk deel van het plangebied, inclusief de dekzandrug, maar ook het omliggende veengebied is daarnaast in zijn geheel aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde op de AMK (AMK-nr. 13461). Het betreft de werken van de Staatse Vesting in zijn grootste omvang en het gebied dat daarbinnen gelegen is. Het AMK-terrein staat gedeeltelijk op de beleidsadvieskaart. Het strekt zich uit buiten de grenzen van het voor deze opdracht onderzochte gebied.

Voor het terrein binnen de buitenste omwalling, die nog altijd in het landschap herkenbaar is, geldt dat hier sporen uit de late middeleeuwen worden verwacht. Er zijn op inhoudelijke gronden drie verschillende zones onderscheiden: een zone waar resten vanaf de tiende eeuw worden verwacht, een zone waar resten uit de bloeiperiodes van Aardenburg worden verwacht en een zone waar resten van havenwerken worden verwacht. In het westelijk gedeelte van het plangebied is de Elderschans aangewezen als een AMK terrein van hoge archeologische waarde (AMK-nr. 13516). Op dit AMK-terrein bevindt zich een buitenplaats uit de negentiende eeuw.

In deze gebieden zijn bodemingrepen dieper dan 0,30m onder maaiveld niet gewenst, tenzij het een bodemverstoring met een oppervlakte niet groter dan 30 m² betreft. Het is natuurlijk mogelijk dat er bij bodemingrepen die vrijgesteld zijn van

onderzoek wel archeologische resten gevonden worden. Deze moeten dan worden behandeld als toevalsvondst. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden, de zogenaamde 'meldingsplicht' (art. 53 MW1988).

Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet voorafgaand aan de bodemingrepen worden vastgesteld of er archeologische waarden aanwezig zijn met het oog op de eventuele bescherming hiervan. Indien er behoudenswaardige archeologische resten worden vastgesteld moet worden afgezien van bodemingrepen door planaanpassing, of indien dat niet mogelijk is, moeten de archeologische resten worden opgegraven.

Terreinen met een middelhoge en hoge archeologische verwachting

Buiten het AMK-terrein van de historische kern (AMK-nr. 13461) loopt de dekzandrug door naar het westen en heeft deze een hoge archeologische verwachting, voor sporen uit Mesolithicum, Neolithicum en de Romeinse tijd. Een middelhoge verwachting hebben de gebieden ten noorden en ten zuiden van de dekzandrug gekregen. Er worden sporen uit het Mesolithicum en Neolithicum verwacht, alsmede aan de zuidkant sporen uit de Romeinse tijd.

Voor de terreinen met een middelhoge en hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen dieper dan 0,30m onder maaiveld en groter dan 100 m² op niet bebouwde percelen voorkomen moeten worden. Als het plangebied gelegen is binnen een straal van 100 m van een AMK-terrein of een bekende vindplaats geldt een vrijstellingsgrens van 30 m² wanneer de ingreep dieper is dan 0,30m onder maaiveld.

Het is natuurlijk mogelijk dat er bij bodemingrepen die vrijgesteld zijn van onderzoek wel archeologische resten gevonden worden. Deze moeten dan worden behandeld als toevalsvondst. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden, de zogenaamde 'meldingsplicht' (art. 53 MW1988). Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet voorafgaand aan de bodemingrepen worden vastgesteld of er archeologische waarden aanwezig zijn met het oog op de eventuele bescherming hiervan. Indien er behoudenswaardige archeologische resten worden vastgesteld moet worden afgezien van bodemingrepen door planaanpassing, of indien dat niet mogelijk is, moeten de archeologische resten worden opgegraven.

Terreinen met lage archeologische verwachting

Als gebieden met een lage verwachting zijn de stroomgeulen van het Laagpakket van Walcheren uit de tweede overstromingsfase aangemerkt. Deze geulen zijn bevaarbaar geweest in de Late middeleeuwen en Nieuwe tijd. Hierdoor is niet uit te sluiten dat zich hier ook scheepswrakken bevinden.

Voor de gebieden met een lage verwachting hoeven bij bodemingrepen, (waaronder het slaan van heipalen) geen maatregelen met betrekking tot de archeologie hoeven worden genomen. Als het plangebied gelegen is binnen een straal van 100 m van een AMK-terrein of een bekende vindplaats geldt een vrijstellingsgrens van 30 m² wanneer de ingreep dieper is dan 0,30 m onder maaiveld.

Het is natuurlijk mogelijk dat er bij bodem ingrepen die vrijgesteld zijn van onderzoek wel archeologische resten gevonden worden. Deze moeten dan worden behandeld als toevalsvondst. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden, de zogenaamde 'meldingsplicht' (art. 53 MW1988).

Aangeraden wordt om bij graafwerkzaamheden dieper dan 2,0 m -mv en groter dan 100 m² archeologische begeleiding uit te voeren omdat mogelijk resten van scheepswrakken in de stroomgeulen kunnen worden aangetroffen.

Doorvertaling naar het bestemmingsplan

De voorwaarden van behouden van het archeologisch erfgoed zijn aangegeven in de beleidsadvieskaart voor de kern Aardenburg. Deze voorwaarden zijn vertaald naar regels en een aanlegvergunningstelsel in onderhavig bestemmingsplan. Voor de archeologisch waardevolle gebieden gelden drie bestemmingen:

- **Archeologie 1:** Onder deze bestemming zijn vallen de 'Overige AMK-terreinen';
- **Archeologie 2:** De terreinen met een middelhoge en hoge archeologische verwachting vallen onder deze bestemming;
- **Archeologie 3:** Onder deze bestemming vallen de terreinen met lage archeologische verwachting.

Voor deze drie bestemmingen geldt in zijn algemeenheid een verbod op bouwen tenzij:

- Bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 1' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 30 m² en de grond niet dieper dan 30 cm wordt vergraven.
- Bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 2' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 100 m² en de grond niet dieper dan 30 cm wordt vergraven of niet liggen binnen 100 meter van een bekende vindplaats.
- Bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 3' niet dieper dan 30 cm wordt vergraven.

Vrijstelling kan in alle gevallen worden verleend als is aangetoond dat het behoud in situ van archeologische waarden is verzekerd en/of met inachtneming van enkele nadere randvoorwaarden, bijvoorbeeld het laten doen van onderzoek of laten begeleiden van de werkzaamheden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit vier plankaarten (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De plankaarten en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaarten hebben de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiks- en, de bouwmogelijkheden van de gronden. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. In dit bestemmingsplan is inhoudelijk aangesloten op het voormalige bestemmingsplan 'Kern Aardenburg'¹⁷. Verder is voor de systematiek aangesloten op de plannen 'Kom Oostburg'¹⁸ en 'Kom IJzendijke'¹⁹ van de gemeente Sluis zodat de gemeente een consistente regelgeving heeft voor de bestemmingsplannen. Afwijkingen van de vigerende bestemmingen zijn beschreven in de specifieke bestemmingsregeling, welke is opgenomen in paragraaf 6.3.

De planregels van het bestemmingsplan Kom Aardenburg bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. In paragraaf 6.3 komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begrippen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

¹⁷ Vastgesteld door de gemeente d.d. en 20 december 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland d.d. 27 juni 1995 (voorts: 'Kern Aardenburg 1995').

¹⁸ In procedure, bestemmingsplan is in de fase waar de belanghebbenden zienswijze in kunnen dienen. Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld op 31 oktober 2008.

¹⁹ In procedure, bestemmingsplan is in de fase waar de belanghebbenden zienswijze in kunnen dienen. Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld op 31 oktober 2008.

De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit²⁰:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

²⁰ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie en straat- en bebouwingsbeeld. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Ontheffing van de bouwregels

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Ontheffingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Ontheffing van de gebruiksregels

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegevoegd. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Een aanlegvergunning dient voor het binden van specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra be-

scherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals archeologische, landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingbevoegdheid

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van bouwwerken hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat het bouwwerk moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen worden overschreden indien de gevallen die in dit artikel worden genoemd.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, niet-ingrijpende bouwactiviteiten. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmin-

gen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en de Lijst van bedrijfsactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

Algemene procedureregelingen

In dit artikel staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregel.

6.3 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Agrarisch

De gronden die een agrarische bestemming hebben, zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan als dat is aangegeven.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor het planten van fruitbomen ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie is een aanlegvergunning benodigd van burgemeester en wethouders.

Bedrijf

Binnen de bebouwde kom van Aardenburg zijn in beginsel alleen bedrijven toegestaan uit de eerste en tweede categorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven met een hogere milieubelasting zijn positief bestemd door middel van een aanduiding, zodat het bestaande bedrijf niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast. Samenhangend met deze hogere categorie zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd deze categorie te wijzigen indien de bedrijfsvoering gedurende een periode van zes maanden is beëindigd en niet op korte termijn zal worden voortgezet.

De bedrijven welke tot Bedrijf bestemd zijn, zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hiernaast heeft een drietal percelen, te weten aan de Haven, de Marktstraat en de Paardenmarkt, een bedrijfsbestemming toegekend gekregen. Deze toekenning vloeit voort uit het gebruik van de percelen door de bedrijven waardoor een algemene bedrijfsbestemming geschikter is dan de voormalige Agrarische bestemming. De toegestane goothoogte is op de plankaart weergegeven. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven. Indien een bedrijf bedrijfsvoering wil uitvoeren uit een hogere categorie dan de eerste of tweede uit de lijst van bedrijfsactiviteiten, kunnen burgemeester en wethouders, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels, hiertoe een ontheffing verlenen.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Voor de nutsvoorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn, is een aparte bestemming opgenomen. De gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. De toegestane hoogte- en oppervlaktematen staan zijn in de regels opgenomen.

Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen

Voor het bestaande tankstation aan de Oude Kerkstraat 11 is een aparte bestemming opgenomen. De verkoop van lpg is niet langer toegestaan. Ondergeschikt aan de verkoop van motorbrandstof is detailhandel, horeca en een autowasstraat toegestaan. De toegestane goothoogte is op de plankaart weergegeven.

Centrum

De gronden binnen de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor wonen, met onder andere de volgende functies: detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke en bedrijven uit de eerste categorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Het centrumlint met de bestemming Centrum is overgenomen uit het voormalig bestemmingsplan. Voor het behoud van het historisch en attractief centrum van Aardenburg is gekozen deze systematiek in dit plan over te nemen. Door een algemene centrumfunctie wordt ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties (be-

drijven uit de eerste categorie horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid) beantwoordend aan de bovenlokale verzorgingsfunctie van de kern.

Hiernaast is cultuur en ontspanning ter plaatse van de aanduidingen toegestaan. Het toestaan van cultuur en ontspanning herleidt zich naar de bijdrage van een maatschappelijke, attractieve, maar vooral aantrekkelijke uitstraling van het dorp.

Detailhandel en horeca zijn alleen toegestaan indien deze bedrijven nader zijn aangeduid op de plankaart en/of voorkomen in de Staat van Horeca- & Detailhandelsactiviteiten. Het hanteren van deze Staat van Horeca- & Detailhandelsbedrijven vloeit voort uit een beleidskeuze van gemeente Sluis. Met deze beleidskeuze wil gemeente Sluis voorwaarden stellen aan de vestiging van nieuwe horeca en/of detailhandelsbedrijven. Hoewel in ruimtelijk opzichte detailhandel binnen de Weststraat als passend wordt beschouwd, wil de gemeente sturing houden op de distributieplanologische effecten. Horeca wil de gemeente voornamelijk concentreren aan de Kaai, Markt en de Marktstraat. De Staat van Horeca- & Detailhandelsbedrijven is opgenomen als bijlage bij de planregels.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. De goothoogte is op de plankaart weergegeven. De maximale bouwhoogte is gekoppeld aan de goothoogte. De bouwhoogte is in de planregels opgenomen.

Detailhandel

De gronden binnen de bestemming Detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zijn bestemd voor de bestaande supermarkt. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. de goothoogte is op de plankaart weergegeven. De maximale bouwhoogte is gekoppeld aan de goothoogte. De bouwhoogte is in de planregels opgenomen.

Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, bermen en bermsloten en bergbezinkbassins. De maximale oppervlakte van een bergbezinkbassin bedraagt 400 m². Een volkstuin is alleen toegestaan op de gronden met een nadere aanduiding.

Horeca

De gronden met de bestemming Horeca zijn naast horeca bestemd voor wonen.

De Horecabestemming in het centrum is vervallen. Horecabedrijven zijn op die locaties niet weg bestemd, maar hebben de bestemming Centrum gekregen. Voor een eenduidig centrumlint is gekozen om dit lint in zijn geheel de bestemming Centrum toe te kennen.

De gronden van de bestemming Horeca zijn gelegen buiten het centrumlint. Op deze gronden zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. De goothoogte is op de plankaart weergegeven. De maximale bouwhoogte is gekoppeld aan de goothoogte. De bouwhoogte is in de planregels opgenomen.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Er zijn specifieke aanduidingen opgenomen voor de begraafplaats en voorzieningen van cultuur en ontspanning.

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op één perceel gelegen tussen de Boot-, Walcheren en V/D Sluisstraat is de bestemming Maatschappelijk verdwenen. Hier is een kleine woonwijk ontwikkeld. Deze gronden hebben de bestemming Wonen gekregen.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde. Gebouwen zijn niet toegestaan, enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals gespecificeerd in de regels. Voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist.

Sport

De voormalige bestemming Recreatief Sportterrein is gewijzigd in de hoofdbestemming Sport. Deze wijziging is uitgevoerd zodat het plan conform SVBP 2008 is en het huidige gebruik van de gronden beter past onder de bestemming Sport. Ten aanzien van de maximale goothoogte van gebouwen gelden de aanduidingen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bouwregels indien dit vanuit het oogpunt van sportuitoefening benodigd is.

Verkeer

De gronden bestemd tot Verkeer zijn overgenomen uit het vigerende plan. Naast wegen hebben ook in het verblijfsgebied staande garageboxen de bestemming Verkeer. Op het perceel naast Markt 4 is het deel gelegen aan de Markt en de achterliggende garagebox bestemd tot Verkeer in verband met het huidige gebruik. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de planregels opgenomen.

Water

De hoofdwatgangen binnen het plangebied zijn bestemd tot water. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De bestemming Wonen is merendeels overgenomen uit het voormalige bestemmingsplan. Ook de nieuwe woonwijken hebben deze bestemming gekregen.

In het algemeen is aanvaard dat zogenaamde "vrije beroepen" (zoals een huisarts, fysiotherapeut, advocaat, notaris) passen binnen de woonbestemming mits het pand in overwegende mate zijn normale woonfunctie behoudt. Uit oogpunt van rechtszekerheid is vastgelegd binnen welke grenzen moet worden aangenomen dat de uitoefening van een vrij beroep aan huis rechtstreeks binnen de woonbestemming past.

Daarnaast zijn er andere beroepen en vormen van bedrijvigheid denkbaar die formeel gezien niet onder het begrip voor "vrije beroepen" vallen, maar die vaak prima passen in een woonomgeving. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's, atelierruimten en logies met ontbijt (Bed&Breakfast).

In de specifieke gebruiksvoorschriften is daarom bepaald dat beroepen en bedrijven aan huis onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan. Voor verzoeken die niet voldoen aan de voorwaarden dient een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden.

Er zijn enkele bestaande niet-woonfuncties in de woonomgeving, die niet voldoen aan de criteria voor beroep aan huis. Deze zijn door middel van een specifieke aanduiding op de plankaart aangegeven en zijn zo positief bestemd.

Op de gronden Wonen zijn ten aanzien van de maximale goothoogte aanduidingen opgenomen. De maximale bouwhoogte van gebouwen en maximale goothoogte van bijgebouwen zijn in de planregels opgenomen. Naast wonen is binnen deze bestemming een beroep aan huis toegestaan. De toegestane type woningen zijn op de plankaart weergegeven. In beginsel mag het aantal bestaande woningen niet worden vermeerderd. Op woonpercelen waar dat wel is toegestaan is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' betreft volledig een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Het bestemmingsplan bevat geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen. Er is dan ook voor de gemeenteraad geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet

naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Sluis dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk gebied, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan is een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf gegaan. Er is een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien heeft er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie (hoofdgebouwen en gebruik van deze hoofdgebouwen) geïnterpreteerd. Bekeken is of er sprake is van illegale situaties.

De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Deze wordt als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

8.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Regels

