

Datum 4-10-2012

11367 Bestemmingsplan

Lindenhoeve Sluis

Gemeente Sluis

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	RANDVOORWAARDEN	18
4.1	Milieu en bedrijf	18
4.2	Externe veiligheid	21
4.3	Akoestiek	22
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bodemkwaliteit	23
4.6	Water	24
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Archeologie	28
4.9	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	29
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	30
5.1	Planvorm	30
5.2	Toelichting op de bestemmingen	31
6.	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
	BIJLAGE	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het verbouwen en uitbreiden met detailhandel van 'De Lindenhoeve' aan de Beestenmarkt 4 in Sluis. Het bestaande restaurant wordt heringericht en geoptimaliseerd. Daarnaast vindt uitbreiding plaats voor in totaal 317m² BVO nieuwe detailhandel, onderverdeeld in 4 individuele ruimtes. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggende toelichting zal de planologische en milieutechnische haalbaarheid van het plan aantonen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bouwplan omvat de gronden die kadastraal bekend staan als Sluis, sectie I, perceelnummers 1784 en 1284. Het plangebied ligt in de oude binnenstad van het vestingstadje Sluis en omvat twee op zichzelf staande panden: het horeca-etablisement De Lindehoeve en een makelaardijkantoor. Het makelaardijkantoor is gevestigd aan de Beestenmarkt 4A en de horecagelegenheid waar de ontwikkeling zal plaatsvinden is gevestigd aan de Beestenmarkt 4.

Het horeca-etablisement heeft meerdere ingangen zowel aan de Beestenmarkt, Plompe Toren en de Klokstraat. De Plompe Toren en de Beestenmarkt vormen de plangrens aan de noordelijke zijde, aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Klokstraat. De westelijke plangrens bestaat uit bebouwing aan de Beestenmarkt en de uitloper van een parkeerterrein aan de klokstraat.



Abbeelding 1 Ligging plangebied in groter verband

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavige locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kom Sluis', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis op 27 november 2008. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Centrumdoeleinden' met op een deel van het plangebied de aanduiding 'zonder bebouwing'.

1.4 Leeswijzer

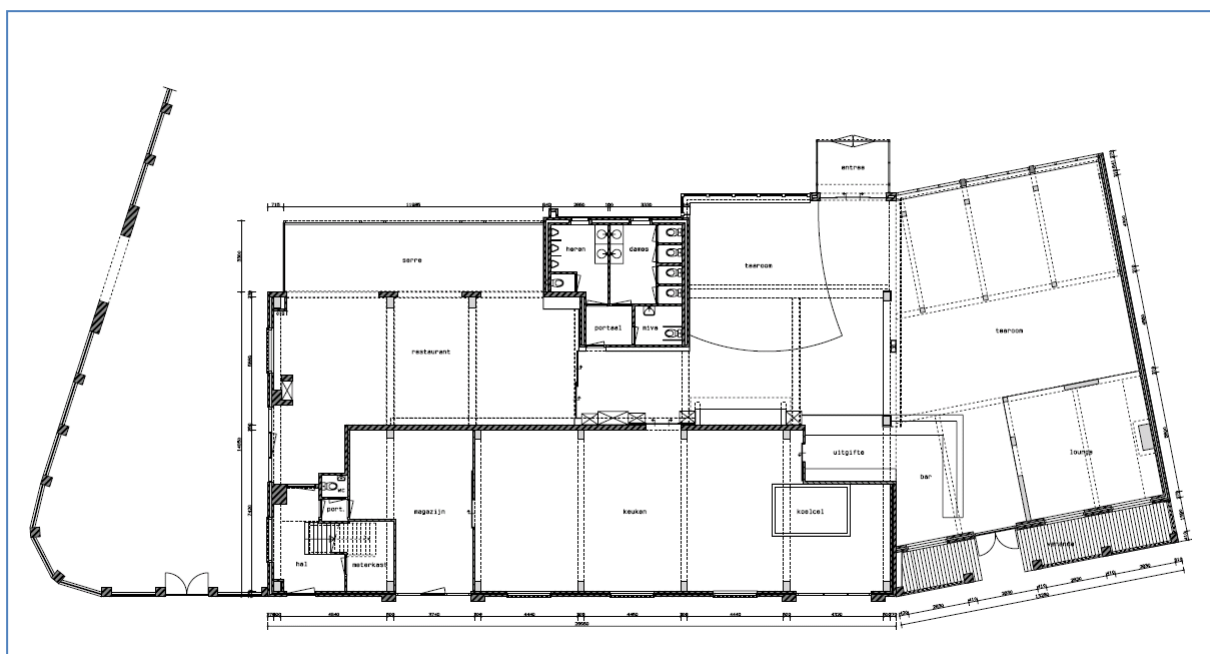
Deze toelichting kent de volgende opzet. Allereerst komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde, waar zowel de bestaande als de toekomstige situatie in wordt beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het van toepassing zijnde beleid op de locatie weer. In hoofdstuk 4 komen de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 planvorm uitgelegd en de gebruikte bestemmingen toegelicht. Uiteindelijk wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht in hoofdstuk 6.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Restaurant 'De Lindenhoeve' is een ruime horecagelegenheid gevestigd aan de Beestenmarkt in de historische kern van Sluis. Naast de Lindenhoeve is een makelaardijkantoor gevestigd. Beiden zijn in bezit van de familie Langenberg.

Hoewel de hoofdingang is gelegen aan de Beestenmarkt is er nog een tweede ingang aan de Klokstraat. Aan de Beestenmarkt is een klein terras en in de grote achtertuin is een ruim terras met bijbehorende speelgelegenheden. De horecagelegenheid bestaat uit een tearoom en restaurant met groot terras aan de achterzijde van het pand. Op de eerste verdieping is een grote feestzaal met een aantal dienstruimtes. Het parkeren is mogelijk op een groot terrein aan de oostzijde van de Klokstraat wat in bezit is van de ouders van de eigenaar. Het plangebied is omsloten door een witte stenen muur met leilinden.

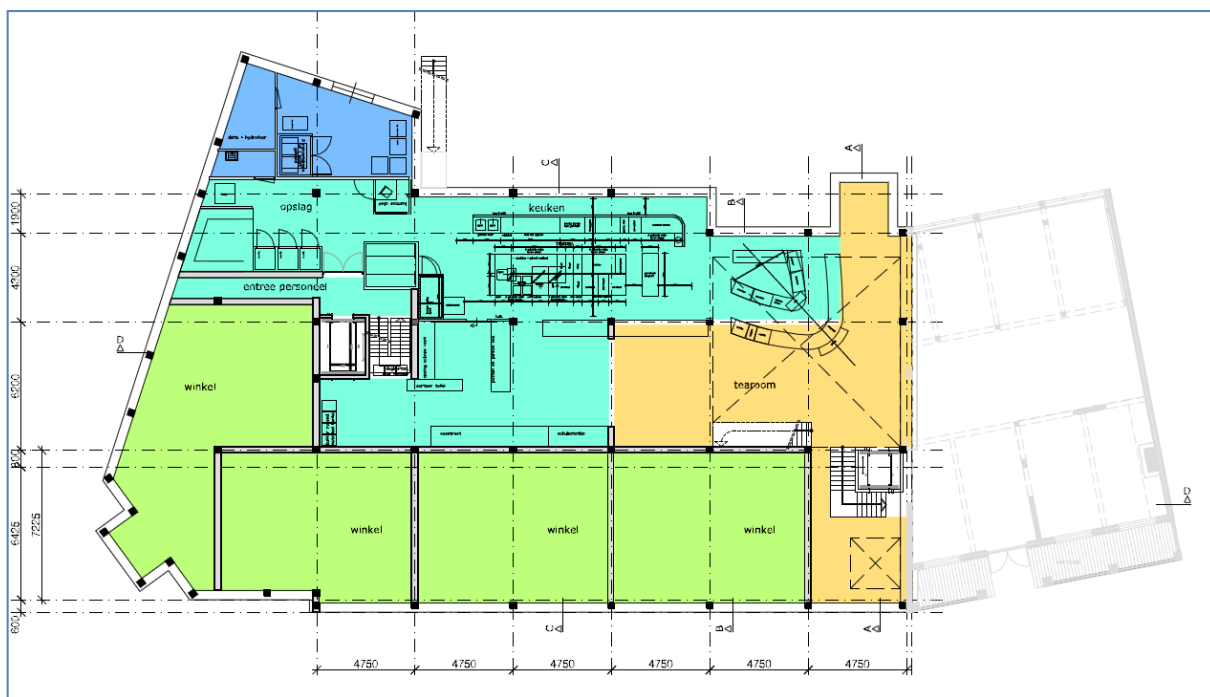


Afbeelding 2 Plattegrond bestaande situatie

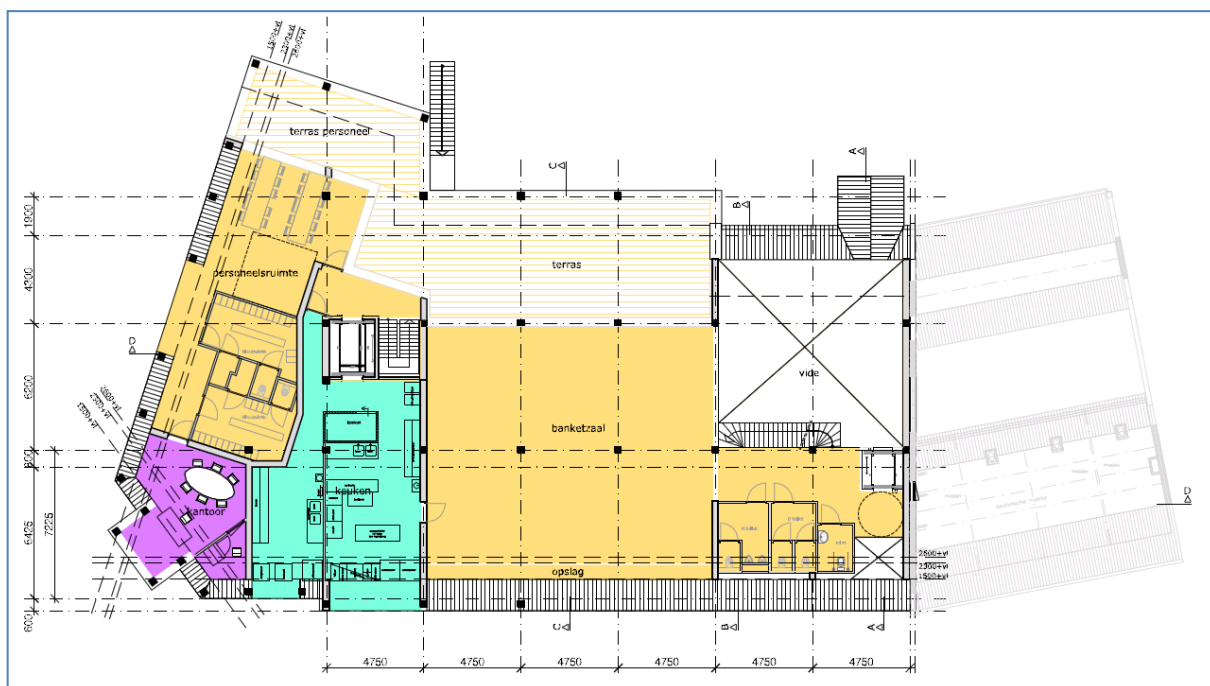
2.2 Toekomstige situatie

In het voorliggende bouwplan wordt de bestaande horecagelegenheid 'De Lindenhoeve' verbouwd en tevens uitgebreid met 317m² BVO detailhandel onderverdeeld in vier aparte winkelruimtes (zie afbeelding 3; het groene gedeelte). De nieuwe winkelruimtes komen deels in de bestaande bebouwing en deels in de nieuwe uitbreiding. De vier winkelruimtes hebben een oppervlakte van ongeveer 70 m² NVO. Het sterke punt van de detailhandelstructuur van Sluis zijn de kleinschalige speciaalzaken. De nieuwe detailhandel ruimtes zijn uitsluitend kleinschalig van opzet en richten zich op deze kleinschalige specialistische detailhandel. Detailhandel in de vorm van grootschalige detailhandel is uitgesloten op de beoogde locatie. Onder grootschalige detailhandel wordt door gemeente Sluis verstaan volumineuze goederen die qua aard en omvang niet in het centrum horen.

Naast de detailhandelruimtes zal de bestaande indeling van de horecagelegenheid grondig worden verbouwd/vernieuwd en heringericht. De uitbreiding van het gebouw zal ten koste gaan van een deel van de omliggende tuin, maar zal intern plaats bieden aan ruimere opzet van de dienstruimtes en, door middel van een tweetal liften, een verbeterde toegang tot de verdiepingen van het pand. Het achterste gedeelte van de uitbreiding is voornamelijk bedoeld als een uitbreiding van de dienstruimtes (zie afbeelding 3; het blauwe gedeelte), tevens komt een aparte dienstingang aan de klokstraat.



Afbeelding 3 Plattegrond toekomstige situatie begane grond



Abbeelding 4 Plattegrond toekomstige situatie eerste verdieping

Boven de winkelruimtes komen nieuwe dienstruimtes (afbeelding 4; het blauwe gedeelte) ten behoeve van een grote banketzaal (zie afbeelding 4; het rechter gele gedeelte) op de verdieping. Tevens komen op de eerste verdieping een nieuwe personeelskantine (zie afbeelding 4; het meest linker gele gedeelte) en een kantoorruimte (zie afbeelding 4; paarse gedeelte). Aan de achterzijde komt een groot dakterras (zie afbeelding 4; het lichtgele gedeelte) met een trap naar het terras op de begane grondvloer. De aan de Beestenmarkt gelegen tearoom is door middel van een trap vanuit de banketzaal te bereiken.

De kelder zal plaats bieden aan een grote opslagruimte en diverse kleinere dienstruimtes. De toiletten van het restaurant en tearoom zijn eveneens te vinden in deze kelder.

De totale ontwikkeling zorgt voor de vermindering van de oppervlakte van de bijeenkomstruimten met 20,1 m2. De belangrijkste toename aan vloeroppervlak is de nieuwe detailhandelruimtes en een vergroting van de dienstruimtes (met name opslag) behorende bij het restaurant. Op dit moment vindt deze opslag plaats in een loods aan de Klokstraat. Deze loods wordt herontwikkeld en verliest derhalve de opslagfunctie.

Verkeerskundige aspecten

Ten behoeve van de uitbreiding met detailhandel dient parkeren geregeld te zijn. Gelet op Sluis als toeristisch koopcentrum, is gerekend met een parkeernorm van 3,75 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Onderhavig plan voorziet in circa 317m² bvo detailhandel, wat resulteert in 12 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen worden voorzien op de parking aan de overzijde van de Klokstraat. Dit terrein is in eigendom bij de initiatiefnemer. Dit betekent dat 12 van de circa 65 aanwezige parkeerplaatsen zijn gerelateerd aan de onderhavige ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen behoren toe aan de ontwikkeling en dienen zodoende behouden te blijven. De resterende parkeerplaatsen kunnen tevens gebruikt worden voor de bezoekers van de binnenstad van Sluis.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Sluis ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken. Onderhavig bouwplan is kleinschalig van aard en is niet van invloed op de opgaven van nationaal belang in dit gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing aan het beleid

Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de zeer kleine schaal van voorliggend planvoornemen is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (2006)

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar

(2006-2012). Naar aanleiding van het invoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 13 november 2009 een planherziening van het omgevingsplan 2006-2012 vastgesteld. Deze herziening voorziet in de aanpassingen van een aantal paragrafen in het toen geldende omgevingsplan.

Visie en rol

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. Centraal thema is: “duurzaam ontwikkelen”. De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtrekkend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend.

Detailhandel/Cityleisure

Bij het recreatief winkelen ligt de hoogste prioriteit bij de binnensteden. Recreatief winkelaanbod hoort alleen hier en in bovenlokaal verzorgende centra toegelaten te worden. Naast de dragende kernen is dit ook in onder meer de kern Sluis. De inspanningen zijn gericht op het versterken van de kwaliteit, diversiteit, identiteit en complementariteit van deze winkelcentra. Bij het winkelen staan kijken en vergelijken centraal in een aantrekkelijke omgeving om te verblijven.

Toetsing aan het beleid

Het planvoornemen is een bestaande horeca-gelegenheid uit te breiden met 4 kleinschalige detailhandelruimtes en de horeca herinrichten. De komst van detailhandel naast de bestaande horeca zorgt voor een grotere aantrekkingskracht van de locatie en Sluis en sluit aan op het gegeven dat Sluis is aangemerkt als recreatief koopcentrum. De nieuwe detailhandelruimtes vergroten de beleving van de horeca en detailhandel van Sluis. Ook zorgt de efficiëntere benutting van hetzelfde perceel voor zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens zorgen de nieuwe detailhandelruimtes voor de vergroting van de werkgelegenheid.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (ontwerp)

Bij het aflopen van het vigerende Omgevingsplan in 2012 zal een nieuw Omgevingsplan klaar moeten zijn. In mei 2010 is een start gemaakt met het Omgevingsplan 2012-2018 door middel van een startnotitie. In deze startnotitie is de planning en de organisatie van het toekomstige Omgevingsplan vastgelegd. De eerste stap voor het maken van het nieuwe omgevingsplan was de Discussienota van juli 2010 waarna in juli 2011 de nota Krachtig Zeeland is vastgesteld. De nota Krachtig Zeeland is ter voorbereiding van het nieuwe Omgevingsplan en beschrijft de provinciale beleidslijnen voor de belangrijkste onderwerpen op het gebied van ruimte, milieu en water.

Het doel van de provincie is een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. De provincie zet zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningensysteem. Het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid. Belangrijk voor de detailhandel is het streven van de provincie van het behoud en de versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden zoals Sluis, en waar mogelijk realisatie van (ontbrekende) kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.

Toetsing aan het beleid

Het nieuwe omgevingsplan van de provincie streeft niet naar groei en vergroting van de aanwezige voorzieningen, maar juist naar de kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en toekomstgerichtheid. Voorliggend plan voorziet in het verbouwen van een bestaand horeca-etablisement met uitbreiding in de vorm van detailhandel in het oude centrum van Sluis. Door zijn ligging als verbindende schakel tussende Beestenmarkt en de Nieuwstraat draagt de nieuwe kleinschalige detailhandel bij aan een kwaliteitsverbetering van het winkelgebied van de kern Sluis.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland (PRV2010)

De verordening is vastgesteld op 9 april 2010. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. De verordening bevat een regeling met toelichting, bijlagen en kaarten, waarbij is getracht een beleidsneutrale vertaling te maken van het Omgevingsplan naar een verordeningstekst.

Eerste wijziging provinciale ruimtelijke verordening Zeeland

Deze eerste wijziging van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) volgt op de Omgevingsbalans en de antwoordnota-ontwerp PRV zoals die op 9 april 2010 zijn vastgesteld. In de Omgevingsbalans is het beleid, zoals vastgelegd in het provinciale Omgevingsplan 2006 – 2012, geëvalueerd. Ook is beoordeeld op welke onderdelen het beleid moet worden bijgestuurd. Daaruit volgt een aantal beleidsaanpassingen. In verband daarmee is een herziening van het Omgevingsplan en een wijziging van de PRV opgesteld.

Ontwerp Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

Naar aanleiding van het ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is een nieuwe Verordening Ruimte opgesteld. De nieuwe verordening ruimte neemt een zelfde plaats in als de vigerende verordening ruimte. Namelijk het bindend maken van de belangrijkste provinciale doelen bij nieuwe gemeentelijke plannen.

Molenbiotoop

De elkaar opvolgende verordeningen hebben allen vergelijkbare regels opgenomen omtrent de aanwezigheid van traditionele windmolens. De verordeningen schrijven voor dat binnen een straal van 100m gerekend vanuit het middelpunt van de molen geen bebouwing mag worden opgericht welke hoger is dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Tevens zal binnen een bestemmingsplan moeten worden geregeld dat in een straal van 400m een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Duurzaamheidsladder / nieuwe detailhandel

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' vastgelegd. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten. Ook bij nieuwvestiging van detailhandel is de duurzaamheidsladder van toepassing. Vanuit de hoofddoelstellingen ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als vestigingsplaats voor detailhandel. Primair dienen nieuwe detailhandelsvestigingen zich te vestigen binnen bestaand bebouwd gebied, herstructurering en transformatie behoren ook tot de mogelijkheden.

Toetsing

Op circa 120m vanaf de bebouwing is molen 'De Brak' gelegen. De maximale bouwhoogte van de bebouwing ligt echter onder het laagste punt van de verticaal staande wieken. Derhalve zijn er betreffende de aanwezigheid van een traditionele molen in de omgeving geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling geen invloed heeft op de windvang van de molen zal een zekere mate van windvang conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening moeten worden gewaarborgd. Deze waarborging vindt plaats middels het opnemen van een aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' in de regels behorende bij voorliggend planvoornemen.

Conform het Provinciaal beleid wordt de nieuwe detailhandel gevestigd in bestaande bebouwd gebied. Er is sprake van nieuwe kleinschalige detailhandel in een bestaand horeca-etablisement. De locatie is al gelegen in het kernwinkelgebied van Sluis en zorgt daarom voor een verdere verdichting van het detailhandelaanbod. Derhalve sluit het plan aan op de hoofddoelstellingen uit het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sluis 'Goed Leven'

Op 27 oktober 2011 is de nieuwe structuurvisie 'Goed Leven' voor de gemeente Sluis vastgesteld. De structuurvisie omschrijft de gemeentelijke ambitie om het goed wonen, werken en recreëren voor de toekomstige generaties te waarborgen en daar waar mogelijk verbeteren. De toekomstopgave van de gemeente wordt omschreven als 'Beter met minder', wat neerkomt op kansen benutten en keuzes maken, maar binnen de financiële kaders. Hoewel het 'verbeteren' tot nu toe altijd groeien betekende, ligt dit nu meer in de richting van gerichte aanpak en versterken van bestaande kwaliteiten.

In de gemeente Sluis is sprake van bevolkingskrimp alsmede een verschuiving van de vraag naar voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen is een afname aan vraag, behalve voorzieningen gericht op ouderen. Dit alles binnen de financiële kaders.

De kern Sluis is een centrum van kooptoerisme, specifiek Belgisch kooptoerisme en 'elk weer voorziening' voor toeristen. De gemeente, en dus ook de kern Sluis, krijgt steeds meer te maken met concurrentie uit zowel Zeeuws-Vlaanderen als België. Door middel van het verbeteren van de ruimtelijke winkelstructuur zet de gemeente in op een sterk kwalitatief hoogwaardig koopcentrum voor de kern Sluis.

Toetsing aan het beleid

Voorliggend plan voorziet in de verbouwing en uitbreiding van een bestaand horeca-etablisement met vier kleinschalige detailhandelruimtes. De beoogde ligging van de nieuwe detailhandel aan de Plompe Toren is gunstig voor de huidige detailhandelstructuur, want op deze locaties is sprake van een gebrekkige aansluiting tussen de Nieuwstraat en de Beestenmarkt. Hoewel nieuwe detailhandel geen streven is binnen de structuurvisie sluit het planvoornemen wel aan bij het versterken van de aanwezige ruimtelijke winkelstructuur.

Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak 'De nieuwe gemeente Sluis'

De ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak 'De nieuwe gemeente Sluis' is opgesteld in 2003. De aandacht hierbij is uitgegaan naar de relatie tussen de afzonderlijke winkelgebieden. Voor de vier belangrijkste winkelgebieden Oostburg, Sluis, Breskens en Cadzand-bad is een nadere uitwerking gemaakt.

In de visie is het onderstaande opgenomen over de kern Sluis.

De kern Sluis heeft een bijzondere positie in de regio als recreatief koopcentrum. Het Belgische kooptoeisme, waar het centrum jarenlang van heeft geprofiteerd, neemt naar verwachting af. Om de bezoekersstroom op peil te houden zal het centrum van Sluis zich verder moeten profileren als 'een attractie'. Waar men een dag kan verblijven. Een dusdanig totaalconcept kan tot stand komen door verschillende elementen (winkels, horecabezoek, wallenroute, attracties) uit te bouwen en te combineren. Voor detailhandel betekent dit dat de rondwandellende bezoeker verrast en verleid moet worden. Hierbij passen bijzondere, gespecialiseerde winkelformules die iets anders te bieden hebben dan de 'doorsnee' winkelcentra. Dit stelt hoge eisen aan de creativiteit van de ondernemers. Bij het beoogde profiel van Sluis passen bij uitstek kleinschalige winkels van zelfstandige ondernemers in het midden en hogere marktsegment. Meer nog dan voorheen is een attractief verblijfsgebied gewenst. Een van de kwaliteiten van Sluis is de aanwezigheid van een aaneengesloten winkelrondje. Uitbreiding van het aanbod dient vooral aangewend te worden voor verdere verdichting van dit rondje.

In algemene zin is de ruimtelijk-economische structuur van Sluis reeds sterk. Bij de uitbouw van Sluis als attractie passen wel vergaande maatregelen op het gebied van centrummanagement en promotie. De volgende projecten voor Sluis zijn gewenst:

1. herpositioneren aanbod;
2. verblijfspleinen met horeca;
3. optimaliseren bereikbaarheid en parkeren;
4. verbeteren individuele presentatie;
5. uitbreiden/ verplaatsen supermarkten;
6. uitbouwen management Sluis.



Afbeelding 5 Uitsnede visie 'De nieuwe gemeente Sluis'

Toetsing aan het beleid

De nieuwe detailhandel valt binnen het al bestaande winkelrondje van Sluis. Het plangebied verbindt de Plompe Toren met de Beestenmarkt en sterkt de zwakke relatie tussen de Beestenmarkt en de Nieuwstraat. Het winkelrondje eindigt op de Beestenmarkt, maar met het toevoegen van detailhandel op de planlocatie wordt het winkelrondje uitgebreid naar het zuiden. De beperkte schaal van de winkelruimtes welke voorzien worden in voorliggend plan sluiten bovendien aan op het beleid om kleinschalige detailhandel aan te trekken. De winkelruimtes komen in de straatzijde van het pand en maken zo direct deel uit van de winkelronde.

Behalve de toevoeging van detailhandel zal de horecagelegenheid ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd worden. Het bouwplan voorziet in de uitbreiding van dienstruimten en het toevoegen van een dakterras aan de achterzijde van het pand op het platte dak van de uitbreiding, in plaats van de bestaande serre en een deel van het terras in de binnentuin.

Economische structuurversterking van de stad Sluis

In oktober 2009 is het ontwikkelingsplan 'Economische structuurversterking van de stad Sluis' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan is opgesteld om aantrekkingskracht van de stad Sluis in stand te houden en daar waar mogelijk te verbeteren en zal fungeren als kaderstellend plan van aanpak.

Één van de doelen van dit ontwikkelingsplan is het versterken van het winkel- en horeca aanbod. De laatste jaren is er een opkomst gaande van grootschalige detailhandel en filiaalbedrijven. De beleving van het winkelen wordt steeds belangrijker is en naast de grootschalige detailhandel een toenemende vraag naar schaalverkleining en specialisatie in de detailhandel. De verhouding tussen detailhandel en horeca is goed en zal in de toekomst moeten worden bestendigd. Tevens moeten de horecaconcentratiegebieden worden ontwikkeld met nieuwe horeconcepten.

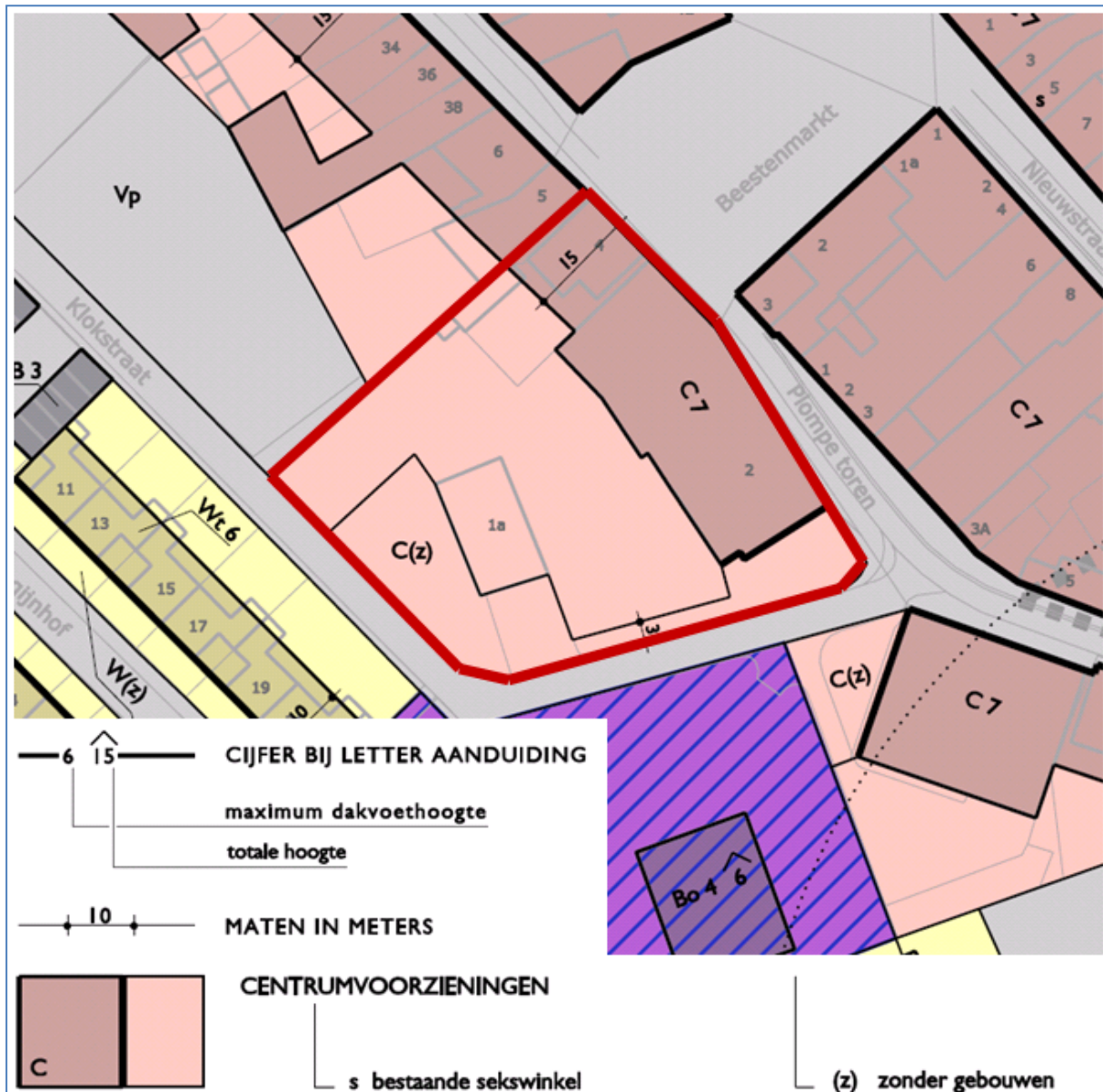
Toetsing aan het beleid

Voorliggend bestemmingsplan behelst de grondige verbouwing en uitbreiding d.m.v. winkelruimtes van een bestaand horeca etablissement. De voorziene vier kleinschalige winkelruimtes zijn specifiek bedoeld voor kleinschalige detailhandel en speciaalzaken en sluiten zodoende aan op de ontwikkelingsvisie.

Een deel van de uitbreiding zal tevens gebruikt worden voor een kwaliteitsimpuls van het bestaande restaurant. Restaurant 'De Lindenhoeve' heeft met zijn afgesloten binnentuin en speelgelegenheden al een bijzondere plaats in het horeca-aanbod van Sluis. De verbouwing steekt dan ook niet in op een uitbreiding van het restaurant, maar op een modernisering van de dienstruimtes en het toevoegen van een dakterras in plaats van een nu nog aanwezige serre en een deel van het terras in de binnentuin. Het vernieuwen en ontwikkelen van het bijzondere horeca object 'De Lindenhoeve' past in de lijn van het ontwikkelingsplan.

Vigerend Bestemmingsplan 'Kom Sluis'

Het plangebied is gelegen in de bestemming 'Centrumvoorzieningen' waarbij de bestaande bebouwing een bouwvlak heeft en een deel van het plangebied de aanduiding 'zonder gebouwen'. De maximale dakvoetheogte is 7 meter.



Afbeelding 6 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

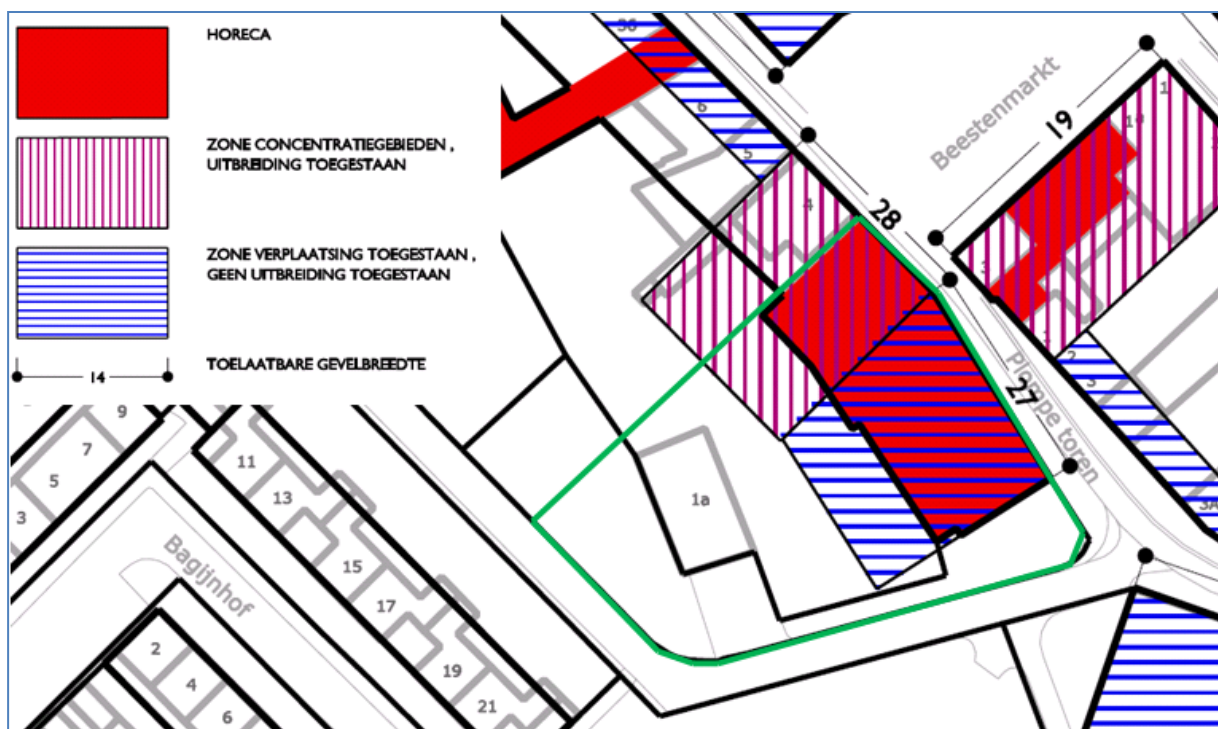
Tevens is voor het centrumgebied een 'voorschriftenkaart horecaregeling' opgesteld met een bijbehorende horecaregeling:

Horecaregeling

In de loop van 1985 dreigde de horecasector in Sluis verzadigd te raken. Naar aanleiding van deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad in 1986 besloten een terughoudend beleid te gaan voeren ten aanzien van een uitbreiding van deze sector. Aan een wijziging van een detailhandelsbestemming naar een horecabestemming werd slechts onder stringente voorwaarden medewerking verleend. In 1991 is het gevoerde beleid geëvalueerd. Hierbij kwam men tot de conclusie dat het beleid gewerkt heeft en dat deze in grote lijnen kan worden gehandhaafd. Het bieden van beperkte uitbreidingsmogelijkheden aan de horecasector ter plaatse van de Grote

Markt, de Beestenmarkt en de Kaai werd bij de evaluatie wel gewenst geacht. Dit zou ten goede komen aan de verblijfswaarde van deze gebieden. Uitgangspunt voor het centrumgebied blijft daarbij dat de horeca een ondersteunende functie heeft met betrekking tot de detailhandel. De beide activiteiten dienen zich tot elkaar te verhouden als 2/3 (detailhandel) : 1/3 (horeca).

De horecaregeling is vastgelegd in de 3e herziening van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Sluis". Hierbij is de zogenaamde "blokzijde-methode" geïntroduceerd. Door toepassing van deze methode wordt de concentratie van horecavestigingen aan de Grote Markt, de Beestenmarkt en de Kaai gestuurd. Nieuwvestiging van horeca op de genoemde locaties kan enkel tot een bepaald maximum percentage (= een op de voorschriftenkaart aangegeven maximale gevelbreedte).



Afbeelding 7 Uitsnede voorschriftenkaart horecaregeling

Toetsing aan vigerend bestemmingsplan

Voorliggend planvoornemen is strijdig met het planvoornemen omdat een deel van de uitbreiding geprojecteerd is binnen de aanduiding 'zonder gebouwen'. Tevens wordt de nieuwe bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd.

Daarbij is het planvoornemen strijdig met de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen horecaregeling. De uitbreiding van de horeca vindt deels plaats buiten de zone waar horeca is toegestaan. Voor horecabebouwing is ook een maximaal toelaatbare gevelbreedte opgenomen. Het nieuw te bouwen gedeelte zal tot aan de hoek komen en kan zodoende niet voldoen aan de maximaal toelaatbare gevelbreedte.

Om de ontwikkeling van de horecagelegenheid te kunnen verwezenlijken conform het gemeentelijke beleid, en in het bijzonder de horecaregeling binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt het naast gelegen makelaardijkantoor betrokken bij voorliggend bestemmingsplan. Binnen het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om in het makelaardijkantoor een horecafunctie te vervullen. Deze horecafunctie is echter niet ingevuld, middels voorliggend bestemmingsplan wordt deze horecamogelijkheid verschoven van het

makelaardijkantoor naar de uitbreidingslocatie ten behoeve van het beoogde bouwplan. De horecamogelijkheid van het makelaardijkantoor wordt geschrapt. De herinrichting van het restaurant en zijn dienstruimtes komt ten goede aan de kwaliteitsverbetering en vergroting van de dienstruimtes, de restaurantfunctie zal niet groter worden. De noodzaak voor verplaatsing van de horecamogelijkheid van het makelaarskantoor naar de Lindenhoeve is niet zozeer toe te rekenen aan de horecafunctie zelf, maar door de toevoeging van detailhandel in de plint met op de verdieping daarboven de horecafuncties.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu en bedrijf

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

In de kern Sluis komen over het algemeen bedrijven voor in de milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijven passen qua milieubelasting in en nabij de woonomgeving. Binnen het centrumgebied worden bedrijven die vallen onder milieucategorie 1 passend geacht. Deze vormen van bedrijvigheid leveren immers geen hinder op voor de omgeving en dragen bij aan het dynamische karakter van het centrumgebied.

Het pand heeft momenteel een horecafunctie, hierbij komt nu ook een detailhandelfunctie. Volgens de richtafstandenlijst van de VNG valt detailhandel onder milieucategorie 1, met als grootste richtafstand 10 meter voor het milieuaspect geluid bij een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied, waarin het plangebied is gelegen, komt deze afstand te vervallen en kan de richtafstand 0 meter aangehouden worden. Gezien het beleid van de gemeente Sluis zijn nieuwe bedrijven met een milieucategorie 1 toegestaan.

Bedrijfslawaai

Hoewel de horecafunctie een reeds bestaande functie is, dient in het kader van de voorliggende planologische wijziging in kaart gebracht te worden welke consequenties de horecafunctie op de, in de omgeving gelegen gevoelige objecten heeft. In dit kader is door AGEL adviseurs onderzoek verricht naar het aspect ‘bedrijfslawaai’. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage ‘Akoestisch onderzoek Restaurant De Lindenhoeve Beestenmarkt 4 te Sluis’, d.d. 13 juni 2012 met kenmerk 20110994-R040473-IH-C. Dit onderzoek is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Overeenkomstig de uitgangspunten van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai belicht het uitgevoerde akoestisch onderzoek de navolgende aspecten:

1. **Representatieve bedrijfssituatie:**
Hierbij wordt ingegaan op de akoestische belasting als gevolg van de exploitatie van het restaurant in combinatie met gebruik van de buitenterrassen, de speeltuin en de technische installaties:
2. **Reguliere afwijking representatieve bedrijfssituatie.**
Hierbij wordt op jaarbasis voor maximaal 20 dagen uitgegaan van deze afwijkende situatie, met extra gebruik van de speeltuin in verband met communiefeesten en kinderverjaardagen.
3. **Incidentele bedrijfssituatie:**
Hierbij wordt gekeken naar een bedrijfssituatie waarbij in het restaurant op de begane grond muziek ten gehore wordt gebracht.

In aanvulling op deze aspecten zijn tevens het maximaal geluidniveau en de indirecte hinder in beeld gebracht.

Ten aanzien van de genoemde aspecten wordt het volgende geconcludeerd:

Representatieve bedrijfssituatie

Voor de representatieve bedrijfssituatie met bijdrage stemgeluid is ter plaatse van de woning Beestenmarkt 4A en de westgevel van de appartementen aan de Klokstraat sprake van overschrijding van de richtwaarde van 50 dB(A) met 1 dB. De overschrijding van de richtwaarde kan gelet op de centrumfunctie van de omgeving als aanvaardbaar aangemerkt worden.

Voor de representatieve bedrijfssituatie zonder bijdrage stemgeluid wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Reguliere afwijking representatieve bedrijfssituatie

De reguliere afwijking geeft een geluidstoename van 1 tot 1,5 dB ter plaatse van de woningen aan het Bagijnhof. De toename is een gevolg van de extra spelende kinderen in de speeltuin. Bij de woningen aan het Bagijnhof is geen sprake van een overschrijding van de richtwaarde. Bij de overige woningen is geen sprake van een relevante toename van de geluidbelasting.

Voor de reguliere afwijking van de representatieve bedrijfssituatie zonder bijdrage stemgeluid wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Incidentele bedrijfssituatie (muziekgeluid)

Bij het merendeel van de beoordelingspunten is sprake van een overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A). Afhankelijk van de ligging van het beoordelingspunt bedraagt de overschrijding 4 tot 11 dB. Op basis van het incidentele karakter, de geringe mate van de overschrijding en het karakter van de omgeving kan deze overschrijding als aanvaardbaar aangemerkt worden. Daarnaast blijft de incidentele bedrijfssituatie beperkt tot de dag- en avondperiode. Middels de gemeentelijke APV kunnen aan deze bedrijfssituatie voorschriften opgelegd worden.

Op basis van de APV kan voor de incidentele bedrijfssituatie maximaal 12 keer per jaar ontheffing verleend worden.

Maximaal geluidniveau

In de dagperiode is alleen sprake van een overschrijding van het maximaal geluidniveau ter plaatse van de westgevel van de appartementen aan de Klokstraat. De overschrijding bedraagt 2 dB. Bepalend voor de overschrijding zijn de laad/loshandelingen. Dit betreft een reeds bestaande activiteit van het restaurant. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt voor de dagperiode een vrijstelling voor de toetsing van piekgeluiden aan de grenswaarde. In deze situatie kan hierbij aangesloten worden.

In de avondperiode is alleen sprake van een overschrijding ter plaatse van de bedrijfswoning Beestenmarkt 4A. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het stemgeluid van spelende kinderen. Voor deze woning hoeft echter geen toetsing plaats te vinden, omdat dit de bedrijfswoning betreft.

Aan de geluidvoorschriften voor het maximaal geluidniveau van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Indirecte hinder

De richtwaarde van 50 dB(A) voor indirecte hinder wordt ter plaatse van de woning Plompe Toren 13 en de westgevel van het appartement van de Klokstraat overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 3 dB. De ten hoogst toelaatbare grenswaarde van 65 dB(A) wordt ruim onderschreden. Op basis van de centrumfunctie van het gebied kan deze geringe overschrijding als aanvaardbaar aangemerkt worden. De extra geluidbelasting van de verkeersaantrekkende werking zal een marginale toename geven aan de reeds aanwezige geluidbelasting van het heersend verkeersbeeld.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan voor de representatieve bedrijfssituatie en de reguliere afwijking, beide met stemgeluid, gesteld worden dat bij nagenoeg alle beoordelingspunten voldaan wordt aan het toetsingskader geluid geldend voor een gemengd gebied. Alleen voor de westgevel van het appartement aan de Klokstraat is sprake van een marginale overschrijding van de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau. Op basis van het karakter van de omgeving en het reeds een bestaande activiteit betreft kan deze geringe overschrijding als aanvaardbaar aangemerkt worden.

Voor de incidentele bedrijfssituatie waarbij muziekgeluid ten gehore wordt gebracht is sprake van een overschrijding van de grenswaarde gesteld in het Activiteitenbesluit. De overschrijding varieert van 4 tot 11 dB. Omdat het een incidentele bedrijfssituatie kan voor deze situatie gebruik gemaakt worden van de zogenaamde 12 dagenregeling. De mate van overschrijding kan voor dit soort activiteiten als aanvaardbaar aangemerkt worden. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat deze incidentele bedrijfssituatie beperkt blijft tot de dag- en avondperiode.

Geadviseerd wordt om aan deze incidentele bedrijfssituatie op basis van de gemeentelijke APV voorschriften te verbinden aan bijvoorbeeld tijdsduur.

Resumerend wordt dan ook geconcludeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water is er in Sluis geen water aangegeven als hoofdvaarweg. Dit betekent dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen vaarweg is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

Aan de zuidkant van Sluis is de N253 gelegen. De rondweg is vanuit Sluis te bereiken via de Nieuwstraat en de Sint Annastraat. Binnen het grondgebied vindt, volgens de risicokaart van Zeeland, op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan de noordzijde is de Noordzee route gelegen, als ontsluiting van Sluis. Ook over deze wegen vindt weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten zuiden van Sluis ligt de N58, deze Rijksweg is op de risicokaart aangegeven als weg met het gevaar 'ongeval op land'. Dit houdt in dat er ongevallen kunnen voordoen waarbij gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen.

Deze weg ligt echter op ruim 700 meter van het plangebied, deze afstand is ruim genoeg zodat de N58 niet relevant is in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gehele gemeente Sluis zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben, gezien de afstand tot de locatie, geen invloed op het plangebied.

4.3 Akoestiek

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Onder geluidsgevoelige functies wordt verstaan:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen, terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemeen, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg of woonwagendstandplaatsen;
- andere geluidsgevoelige terreinen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen; andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder.

De bestaande horeca functie met de nieuw toe te voegen detailhandel worden niet aangemerkt als geluidsgevoelige functies. Op basis van de Wet geluidhinder worden horeca en detailhandel niet beschermd tegen geluidhinder. Ook voor de omgeving geeft de nieuwe functie geen extra hinder, gezien het huidige gebruik. Daarnaast geldt in de gehele kern van Sluis een maximum snelheid een 30 km per uur. Akoestisch onderzoek is hierdoor dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Met de inwerkingtreding van de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit) is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Deze projecten overschrijden de 1%-grens niet:

- woningbouw: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties: ≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kascomplexen: niet-verwarmde kassen en verwarmde kassen tot 2 hectare.

Detailhandel en horeca vallen niet onder de gevallen die zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd kunnen worden. Het planvoornemen omvat de grondige verbouwing en uitbreiding van een horeca-etablisement met kleinschalige detailhandelruimtes. Het plangebied is gelegen in het centrum van de stad Sluis en maakt deel uit van een druk bezocht winkel en horeca gebied. Hoewel de nieuw te realiseren detailhandel strikt genomen een zeer beperkte toename aan verkeersaantrekkende werking zal opleveren, is het aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling minder gevolgen voor de luchtkwaliteit zal hebben dat de, in het besluit NIBM, omschreven gevallen welke de 1%-grens niet overschrijden.

Gezien het toekomstige gebruik en de ligging in het centrum van Sluis is het niet aannemelijk dat de luchtkwaliteit door het nieuwbouwplan dusdanig verslechterd dat onderzoek noodzakelijk zou zijn.

4.5 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Naar aanleiding van het vaststellen van de bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente Sluis bodembeleid vastgesteld. Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de zone ‘C, Woonwijken 17^e eeuwse kernen’ met de kwaliteitsklasse industrie. Historisch onderzoek wijst uit dat:

- gebouwd is voor 1960;
- geen vermoeden is van bodemverontreinigde activiteiten (Wet milieubeheer en controles)
- de locatie niet is opgenomen in het HBB (Historisch Bodem Bestand) en zodoende niet verdacht is.

Op locaties waarbij het bouwoppervlakte kleiner is dan 50m² is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bij onderhavige locatie wordt horeca-etablisement verbouwd en richting het westen uitgebreid. Deze uitbreiding is met 253,7 m² groter dan onderzoeksvrije 50m².

Op basis van historische milieu-informatie¹ heeft de gemeente onderzocht of bodemonderzoek noodzakelijk is. Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat van in ieder geval 1910 al bebouwing aanwezig is op de locatie. Op het zuidelijke gedeelte van het terrein is in 2006 eerder bodemonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat er licht verhoogde concentraties aanwezig waren. Op de nabijgelegen locatie Plompe Toren 1/3 is een verontreiniging geconstateerd welke is slechts lokaal van aard is. Het historisch onderzoek geeft aan dat er op basis van de bodemkwaliteitskaart gewerkt kan worden en dat geen bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.6 Water

Kader

Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid in de 21e eeuw

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren,

¹ Historische milieu-informatie Gemeente Sluis, 30 maart 2012

adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse gebruiksvormen van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan (en voorgestelde maatregelen) voor ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watertoets

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het "schone" hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" doorlopen.

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen en kleine bebouwing wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het voorliggende plan zeer kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht.

Voorliggend planvoornemen voorziet een uitbreiding 271 m2 oppervlakte begane grondvloer. De planlocatie is in de huidige situatie al voor een groot deel bebouwd en de strook grond waar de uitbreiding is geprojecteerd is nagenoeg volledig verhard. Het afvalwater zal via een gescheiden systeem ontsloten worden. Derhalve wordt compensatie niet noodzakelijk geacht.

4.7 Flora en fauna

Kader

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in

principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*

Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.

2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*

Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

3. *De strikt beschermde soorten;*

Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staan de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn omschreven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De, ten opzichte van het plangebied, twee meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden binnen de gemeente Sluis liggen op circa 5 en 7 kilometer afstand. Het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied is het Zwin & Kievittepolder tegen de Belgische grens. Op een afstand van 7 kilometer ligt vlak bij Oostburg het Groote Gat. Zie afbeelding 10. De plaats Sluis heeft zelf geen Natura 2000 gebied. De afstand vanaf de planlocatie tot aan beide Natura 2000 gebieden is groot genoeg zodat de ingreep geen negatieve effecten op dit gebied heeft.



Afbeelding 9 Ligging Natura 2000 gebied

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Toets

Bij onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande horecagelegenheid verbouwd en een klein gedeelte, t.b.v. detailhandel, wordt aan de zijkant van de bestaande bebouwing aangebouwd. Op de locatie van de uitbreiding staan een aantal Leilindes welke gekapt zullen worden om de uitbreiding mogelijk te maken. Deze bomen zijn kort gesnoeid en het is gezien de drukke ligging van het plangebied niet aannemelijk dat deze bomen enige waardevolle natuurlijke waarden hebben. Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Sluis en met de voorwaarde dat de te verwijderen Leilindes ter plaatse van de uitbreiding buiten het broedseizoen worden gekapt is voor onderhavig plan geen quickscan flora en fauna noodzakelijk.

4.8 Archeologie

Kader

Verdrag van Valetta

Het Verdrag van Valetta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In Nederland heeft het Verdrag van Valetta doorwerking gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Nota Archeologie 2006-2012

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) in principe altijd 'behoud in-situ' geldt. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW), in het Zeeuws Archeologisch Archief en de landelijke database (ARCHIS)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit en/of het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Archeologische toets

Naar aanleiding van de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland heeft de gemeente Sluis een eigen archeologisch beleid opgesteld. Voor archeologisch onderzoek is een vrijstelling wanneer de werkzaamheden maximaal 50 m² of een diepte van minder dan 40 cm bedragen.

De totale uitbreiding bedraagt 253,7 m² en de grondige verbouwing voorziet in de aanleg van een grote kelder onder de huidige bebouwing. De daarbij gepaarde grondwerkzaamheden gaan tot circa 3,75 m diep.

In februari is archeologisch bureauonderzoek² gedaan met controleboringen op het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat er een hoge verwachting is voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op een diepte van 0,75 tot 1,30m beneden maaiveld. De bovenste 0,75m en lokaal een 1m lijken op basis van de controleboringen te zijn verstoord en/of aangevuld met grondverbetering in de jaren '70 van de vorige eeuw.

Het nieuwe bouwplan voorziet in ontgravingen van 1,5 tot 3,75m diep. Op basis van de conclusies uit het onderzoek is archeologisch vervolgonderzoek, in de vorm van proefsleuven, noodzakelijk. Echter, de huidige situatie en de nieuwbouwplan waarbij een groot deel van de bestaande bebouwing blijft bestaan zorgen er voor dat een dergelijk proefsleuven onderzoek onwenselijk en niet haalbaar. Geadviseerd wordt om een Archeologische Begeleiding (protocol Opgraven) te hanteren om zodoende aanwezige archeologische waarden te inventariseren, te waarderen en eventueel ex-situ te bewaren. De Archeologische Begeleiding wordt opgedeeld in twee delen; begeleiding bij graafwerkzaamheden buiten de bestaande bebouwing en begeleiding bij ondergrondse sloop en graafwerkzaamheden binnen de bestaande bebouwing.

4.9 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied liggen geen relevante kabels en leidingen die een planologische bescherming hebben.

² Archeologisch onderzoek 'De Lindehoeve' Beestenmarkt 4 Sluis, Grontmij, ref.nr. GAR 1190 definitief, 30 maart 2012

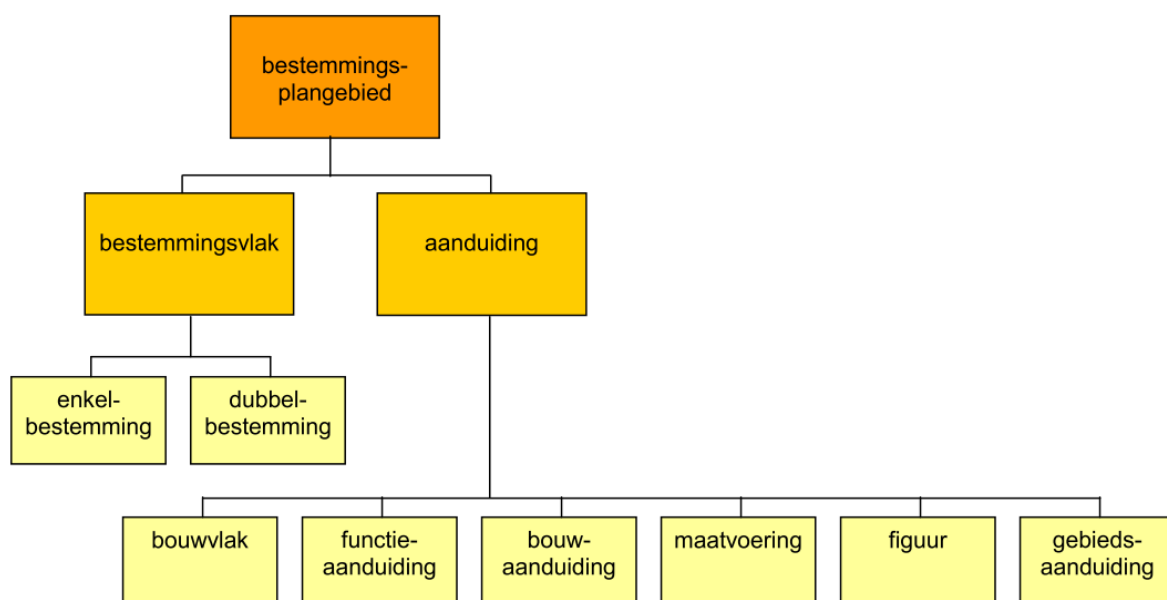
5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “De Lindenhoeve Sluis” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “De Lindenhoeve” bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)” De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum (C)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor gebouwen en bouwwerken met een centrumfunctie en hebben derhalve de bestemming “Centrum” gekregen. Voor de hoofdbebouwing is een bouwvlak opgenomen met een maximale hoogtemaatvoering voor de goot. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan, uitgezonderd de gronden met een aanduiding ‘zonder bebouwing’. Voor de restaurantfunctie zal een functieaanduiding ‘Horeca’ opgenomen worden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie (WR-A)

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie richt zich specifiek op bescherming en behoud van aanwezige archeologische waarden in de bodem. De regels omschreven in de dubbelbestemming zijn leidend ten opzichte van de regels in de basisbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen binnen de aanduiding ‘Vrijwaringszone – Molenbiotoop’. De aanduiding is specifiek gericht om het zicht op, of de windvang van de molen te beschermen. Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om af te wijken van deze bouwregels.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van wijzigingsmogelijkheden.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die afwijken mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “De Lindenhoeve Sluis”.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De verbouwing en uitbreiding van de horeca gelegenheid met de wijziging van de bestemming is een volledig particulier initiatief, waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. De gemeente heeft hiertoe met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding hiervan is 1 zienswijze ontvangen. Onderstand is de zienswijze samengevat weergegeven en is een standpunt (reactie gemeente) hierop gegeven. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze:

1. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dakhellingen zijn sluiten niet aan bij de beoogde bebouwing. De hoektoren van de nieuwe bebouwing heeft namelijk een steilere dakhelling dan de maximaal toegestane 55 graden. Daarbij hebben andere delen van de nieuwe bebouwing juist een kleinere dakhelling dan de minimaal toegestane 35 graden.
2. De beoogde bebouwing past niet binnen het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

Reactie gemeente:

1. De minimale en maximale dakhelling zoals opgenomen in artikel 3.2.1 onder e wordt vervangen door een maximale bouwhoogte van 11,3 meter, zodoende zijn er geen belemmeringen voor de beoogde bebouwing.
2. Het bouwvlak zal worden aangepast aan de hand van de meest recente plattegrond.

BIJLAGE

Archeologisch onderzoek 'De Lindenhoeve' te Sluis, Grontmij

Historische Milieuinformatie, Gemeente Sluis