



Bestemmingsplan

Grote Beer Oostburg (Bunker)

Toelichting

Grote Beer Oostburg (Bunker)

Opsteller

Verhage-Lemahieu

mr. A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 19 december 2019

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpgrotebeerbunker-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	6
1.3	Het plan	7
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Ruimtelijke aspecten.....	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	12
3.3	Archeologie.....	13
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
3.5	Technische infrastructuur.....	14
4.	Milieuaspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Luchtkwaliteit.....	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Omliggende functies	16
5.	Waterparagraaf	17
5.1	Watertabel.....	17
6.	Juridisch	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Verbeelding.....	20
6.3	Regels.....	20
7.	Economische uitvoerbaarheid	20
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	21
8.1	Procedure	21
8.2	Conclusie.....	21

Bijlage 1: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 3: Compensatiegebied groen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de bebouwde kom van Oostburg gelegen aan de Grote Beer te Oostburg is een terrein van circa 3.792 m² gelegen, zie figuren 1 en 2. Het plangebied omvat een bomenrijk perceel met ondergronds een in de jaren 60 gebouwde atoombunker met een omvang van circa 400 m². Initiatiefnemer is voornemens om bovenop de locatie van de atoombunker een woning te realiseren. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en is voornemens om in de te realiseren woning te gaan wonen en daarbij de bunker te integreren als onderdeel van de woning. Hij vindt vanaf zijn jeugd de bunkers aan de Zeeuws-Vlaamse kust erg indrukwekkend en heeft voor de bouw van de woning een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief van 17 juli 2017 positief gereageerd op het verzoek tot bouw van een woning. Wel stelt het college duidelijke voorwaarden. Uitgangspunt is behoud van de cultuurhistorische bunker, de woning dient boven de bunker te worden gerealiseerd en de woning mag niet bouwtechnisch verbonden worden aan de huidige constructie van de bunker. De ontwikkeling betreft een herbestemming van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk en is daarmee overeenkomstig het beleid van de gemeente Sluis en de provincie Zeeland als het gaat om behoud van cultuurhistorische elementen.

Op basis van voornoemde kan worden gesteld dat het realiseren van een woning bovenop de bunker aan de Grote Beer in Oostburg in principe mogelijk is op basis van het gemeentelijk en provinciaal beleid. De bunker -een cultuurhistorisch object- blijft op deze wijze behouden waardoor de kans op verloedering van de locatie en de bunker, bijvoorbeeld door vandalisme, wordt voorkomen. Het beoogde gebruik is bovendien passend in de omringende woonomgeving.

Aan de voorgestelde ontwikkeling zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- alle bomen en groen behouden buiten het bouwvlak van de bunker;
- de woning mag niet buiten het gebied (bebouwingsvlak van de bunker) gerealiseerd worden waar de feitelijke bunker is gelegen;
- bunker in huidige staat behouden;
- er mag niet aan / in de constructie van de bunker worden gezeten;
- huidige verhard gebied mag 'open' blijven;
- aantonen hoe de riolering geregeld gaat worden;
- aantonen dat aan -de stappen van- de duurzaamheidsladder wordt voldaan.

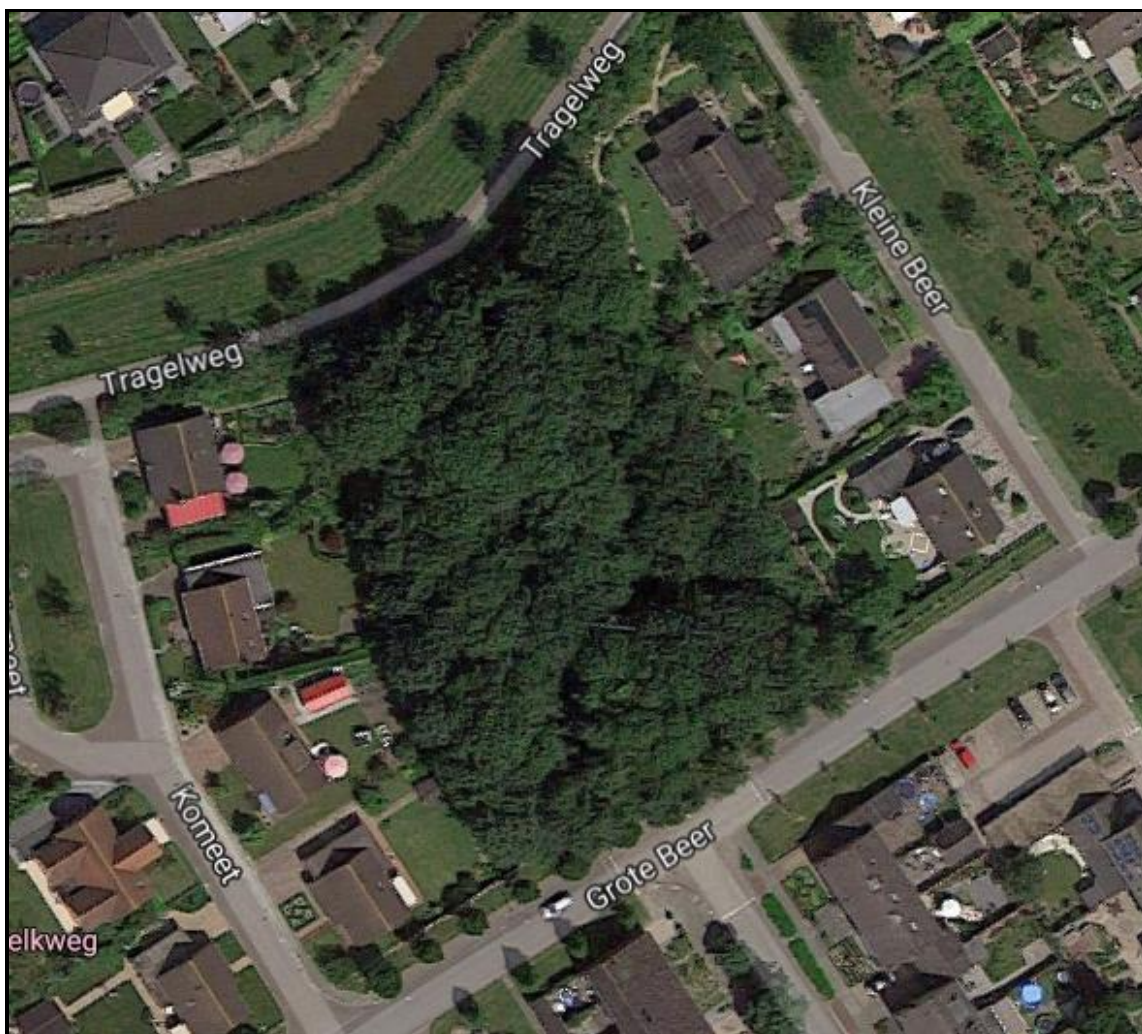
De realisatie van een burgerwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Kom Oostburg van de gemeente Sluis. Om de woning mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1: Locatie plangebied (Google maps 2017)



Figuur 2: Uitsnede kadastrale kaart (plangebied is E3786)



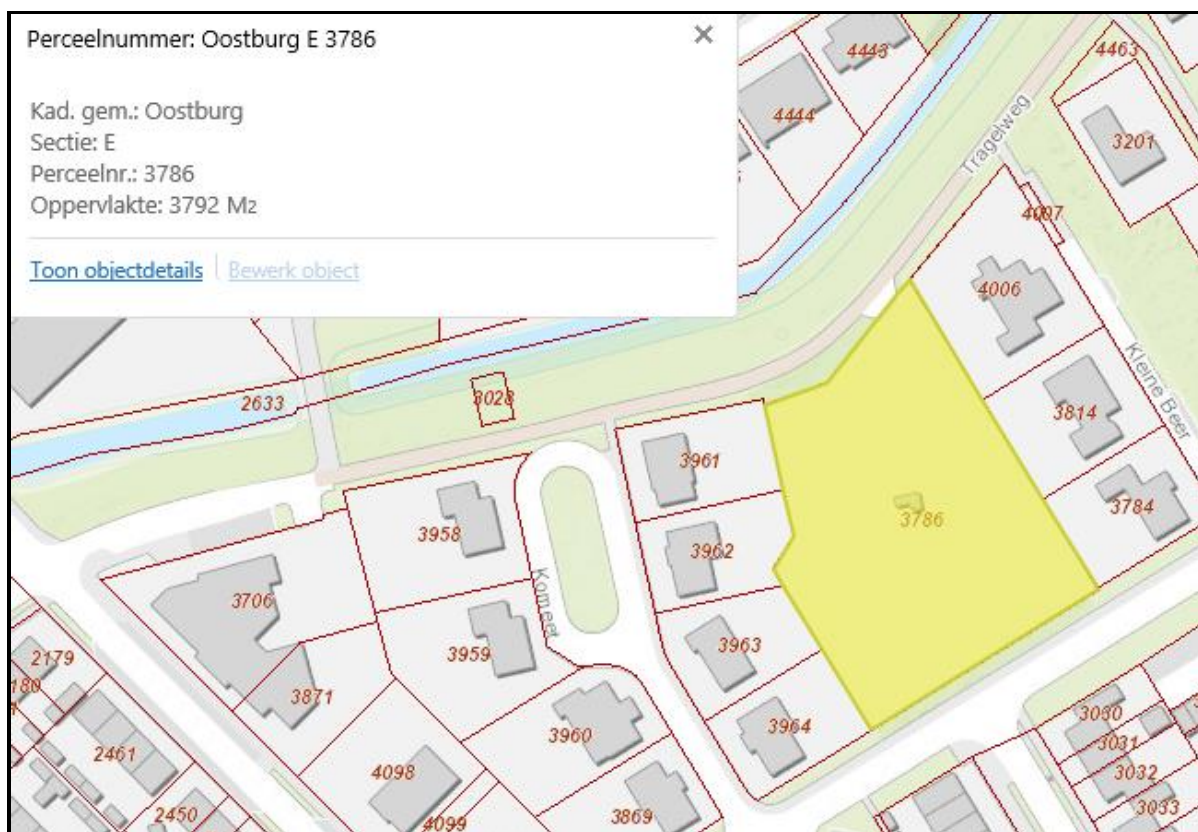
Figuur 3: Luchtfoto plangebied (Google Maps 2017)

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning bovenop de bestaande cultuurhistorische bunker.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied, aangeduid in figuur 3, is gelegen in de bebouwde kom van Oostburg, kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie E nummer 3786. Op de planlocatie zijn verschillende gebouwen bovengronds aanwezig, zijnde de entree van de bunker en een constructie voor de interne luchtbehandeling, zie figuur 4. Ondergronds is de bunker zeer ruim ingericht en omvat meerdere vertrekken, een kantine/keuken, slaapvertrekken, toiletten, luchtreinigingsruimtes etc. De bovengrondse gebouwen zijn aangeduid in figuur 4.

Bovengronds is het perceel aangeplant met bomen. Het geheel van bomen is opgenomen in de Bomenverordening Gemeente Sluis 2017. Het aanwezige groen is individueel van geringe waarde maar als ensemble opgenomen op de lijst.



Figuur 4: Kadastrale situatie 2017 (Geoweb 2017)



Figuur 5: Bestaande situatie boven maaiveld (foto 2017)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om bovenop de bunker een burgerwoning te realiseren en de atoombunker als onderdeel van de woning te integreren. Insteek is volledig behoud van de bunker en als zodanig de woning niet te verankeren aan de (constructie van de) bunker. Tevens wordt de woning niet buiten het gebied gerealiseerd waar de feitelijke bunker is gelegen. De aanwezige bomen worden zoveel als mogelijk behouden en indien bomen worden gekapt voor de bouw van woning en realisatie van de oprit dan worden nieuwe bomen binnen het plangebied aangeplant (gecompenseerd). De bunker is omvat één verdieping en heeft ondergrondse afmetingen van circa 20x20 meter. Het plafond van de bunker bevindt zich ongeveer 1,5 meter onder maaiveld. De nieuwe woning zal in overeenstemming zijn met de bouwvoorschriften van de omliggende woningen. Goot- en nokhoogte zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan. Op verzoek van omwonenden is er tevens een maximale inhoudsmaat opgenomen van 800 m³. De woning wordt niet constructief verbonden met de bunker. De grondlaag die nu al voor belasting zorgt op de bunker zal gedeeltelijk worden verwijderd, zodat de constructie van de woning de huidige draagconstructie niet extra zal belasten.

Bouw van de woning draagt bij aan een extra kwaliteitsimpuls en behoud van de bunker. Een cultuurhistorisch element wordt hiermee behouden. Tevens zorgt bewoning van de locatie ervoor dat vandalisme en verloedering wordt voorkomen. In het geval je als nieuwe bewoner een nieuwe woning op de locatie realiseert dan wordt behoud van de bunker een persoonlijk belang, is er sprake van toezicht en onderhoud.

Het aanwezige samenspel van bomen is kenmerkend en tevens als zodanig opgenomen in de Bomenverordening van de gemeente Sluis. Om dit samenspel van bomen te behouden wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat behoud van hoogopgaand groen uitgangspunt is en dat in het geval er bomen gekapt worden (realisatie oprit) deze bomen elders op het terrein worden

teruggeplant. Het ensemble van bomen blijft hierdoor behouden en hiermee zal bij de inrichting van het terrein rekening gehouden moeten worden. Wel zal achterstallig onderhoud aan de groene omgeving noodzakelijk zijn en dient er een oprit aan de zijde van de Grote Beer gerealiseerd te worden. De bestaande verharding, zie bijlage 3, zal gebruikt worden als compensatiegebied voor de aanplant van nieuwe bomen. Het aantal te kappen bomen is overigens beperkt. De aanwezige zendmast zal worden verwijderd. In de zienswijzen van omwonenden is tevens verzocht om waar mogelijk tegemoet te komen aan de wens om bomen te 'toppen' zodat het rendement van de zonnepanelen omhoog zal gaan. Initiatiefnemer is bereid om met de omwonenden hierover in gesprek te gaan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De bouw van één extra woning betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies. Per 1 juli 2017 is de Bro gewijzigd en is een nieuwe laddersystematiek van toepassing.

De duurzaamheidsladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de duurzaamheidsladder moet worden toegepast, is de volgende vraagstelling van belang:

1. Voorziet de ontwikkeling in een regionale intergemeentelijke vraag.
2. Vindt realisatie plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. Is of wordt de locatie multimodaal ontsloten.

Ad 1. Oostburg heeft een beperkt woningaanbod en zeker daar waar het (nieuwe) levensloopbestendige woningen betreffen. De woning wordt gebouwd als levensloopbestendige woning, wordt duurzaam en zal voldoen aan de eisen van deze tijd. Oostburg kenmerkt zich als hét dorp waar alle voorzieningen (gemeente, ziekenhuis, apotheek) aanwezig zijn. Bij uitstek een locatie waar ouderen zich graag vestigen. Initiatiefnemer is momenteel woonachtig in Terneuzen, maar wil gezien de uniekheid van deze locatie zich graag op deze locatie vestigen.

Ad 2. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, binnen stedelijk gebied die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Door realisatie van de woning wordt het behoud van de cultuurhistorische bunker veiliggesteld en krijgt het gehele plangebied een kwaliteitsimpuls. Het plangebied is reeds volledig omgeven door een woongebied en sluit daarmee aan op de bestaande infrastructuur. De gewenste ontwikkeling komt ten goede aan de aanwezige cultuurhistorische waarden, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de kern Oostburg.

Ad 3. Voor de derde trede van de ladder is relevant of in de behoefte kan worden voorzien op een locatie die passend multimodaal ontsloten is. Voor de woningmarkt is van belang dat de locatie goed bereikbaar is met de auto en dat de basisvoorzieningen op acceptabele afstand liggen. De ontsluiting is geschikt voor de woonfunctie. Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Oostburg kenmerkt zich als hét dorp waar alle voorzieningen binnen acceptabele afstand (gemeente, ziekenhuis, apotheek, supermarkten) aanwezig zijn.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een structuurvisie (Omgevingsplan) op te stellen. Op 11 maart 2016 is de 1^e herziening vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en

zorgvuldig ruimtegebruik voorop'. Nieuwe woningen dienen te worden opgenomen op de woningbouwplanninglijst van de gemeente Sluis.

Het plangebied valt op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19-Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij behoud van de cultuurhistorische waarden een doorslaggevende factor speelt. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een kavel gelegen binnen de bestaande kern waarmee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De extra woning wordt opgenomen in de planninglijst van de gemeente.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' vastgesteld. De Structuurvisie maakt inzichtelijk hoe de gemeente Sluis de komende jaren dient in te spelen op verschillende terreinen zoals wonen, recreatie, toerisme en verkeer.

Hoofdstuk 2 van de Structuurvisie schenkt aandacht aan de (woon)ontwikkelingen binnen de gemeente Sluis. Er komen meer ouderen, minder jongeren en er is een tekort aan kwalitatieve woningbouw voor de oudere doelgroep. Met name de groep zorgbehoevende ouderen neemt toe. Een uitbreiding van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouw is mogelijk in het geval dit een positief effect heeft op de beeldkwaliteit in combinatie met zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in de kern Oostburg en op het perceel is al sprake van bestaande bebouwing. Nieuwbouw op deze locatie gaat uit van zorgvuldig ruimtegebruik. De doelgroep waar dit initiatief zich op richt is de oudere inwoner, welke op korte afstand van alle noodzakelijke voorzieningen wil wonen.

Vanuit de gemeentelijke structuurvisie 'Krachtig Verbonden 2016-2020' wordt expliciet aangegeven dat versterking in het buitengebied dient worden tegengegaan, en de focus bij woningbouwplannen ligt op inbreiding in de kernen. Hier sluit dit initiatief op aan.

De gemeente Sluis hanteert nog andere uitgangspunten in het kader van de gewenste ontwikkeling:

- * alle bomen en groen buiten het bouwvlak van de bunker dienen zoveel als mogelijk behouden te blijven;
- * de woning dient binnen het bebouwd oppervlak van de bunker gerealiseerd te worden;
- * de bunker moet in de huidige staat worden behouden;
- * er mag niets aan/in de constructie van de bunker worden gewijzigd;
- * het huidige verhard gebied mag 'open' blijven;
- * aantonen hoe de riolering geregeld gaat worden via een rioleringsplan;

De bunker doet al jaren geen dienst meer als bunker. De bedoelde functionaliteit zal ook niet meer terugkomen. Het plangebied is gelegen binnen een woonomgeving. De wijk is plaatselijk bekend als de Planetenwijk. Dit is een typische na-oorlogse woonwijk en voor Oostburg een relatief grote uitbreidingswijk. Het toevoegen van een woning op deze plek is functioneel niet onlogisch. Ook de toevoeging van een enkele woning doet geen afbreuk aan de omgeving. Met name door de verplichting van behoud van de groene elementen draag hier aan bij.

Aan de gestelde voorwaarden zal worden voldaan, bovengenoemde voorwaarden worden nogmaals gecontroleerd ten tijde van de omgevingsvergunning bouw.

Bestemmingsplan Kom Oostburg

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Oostburg van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 18-12-2008). In dit bestemmingsplan is de locatie van de entree van de cultuurhistorische bunker gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding bunker. Het overige gedeelte is bestemd met de bestemming 'Groen'.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Kom Oostburg

De bouw van de nieuwe burgerwoning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Om de woningen mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 375 meter. Uit de AERIUS

stikstofdepositieberekening blijkt dat het projecteffect van de stikstofdepositie op het Groote Gat nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebied. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk, zie bijlage 1.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bestaande natuurgebieden aanwezig. De woning wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Het plangebied betreft gronden bestemd voor groen. Op de locatie is een aangelegd bos aanwezig. Behoud van hoogopgaand groen is uitgangspunt en dit is vastgelegd in de regels behorende bij de groenbestemming. Tevens dient hoogopgaand groen wat gekapt wordt voor de bouw van de woning en de aanleg van de oprit gecompenseerd te worden.

Voor wat betreft de onderdelen flora en fauna heeft Adviesbureau Wieland een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd welke is bijgevoegd in bijlage 2. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna in de omgeving. In de te kappen bomen en de bunker zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen geconstateerd, mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (15 maart tot 15 juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wnb geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wnb zal plaatsvinden.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in de kern Oostburg. De omgeving wordt gekenmerkt door een woongebied. De planlocatie zelf is opgenomen in de conceptlijst van aan te wijzen gemeentelijke monumenten.

De locatie wordt als volgt omschreven:

Een ander relict uit de Koude Oorlog is de bunker aan de Tragelweg te Oostburg. Ofschoon de architectonische waarde van dit gebouw wellicht beperkt is, heeft het toch cultuurhistorische waarde in de zin dat het enig in zijn soort is in de gemeente.

In de betonnen bunker onder het gebouw werd de Bescherming Bevolking (BB) gehuisvest. Na de Tweede Wereldoorlog brak internationaal een politiek gespannen periode aan, bekend als de Koude Oorlog. Om bij een eventuele (kern)oorlog de bevolking zo goed mogelijk te kunnen beschermen, zette de Nederlandse regering een organisatiestructuur voor civiele verdediging op, de Bescherming Bevolking. Als onderdeel hiervan werden schuilkelders en commandoposten gebouwd.

Al vanaf 1975 bespraken overheidsinstanties de opheffing van de BB. Het einde van de Koude Oorlog betekende na 1993 ook het einde van de BB-organisatie en langzamerhand het verval in kwaliteit van de betreffende bunkers.

Uit de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal moeten blijken dat de woning niet verbonden wordt aan de bunker. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde beschermd.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988 en inmiddels de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

Ingevolge het archeologiebeleid van de gemeente, zoals dat in 2017 is herzien, is de locatie van de bunker gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. (NB: de locatie valt buiten de gewaardeerde kern Oostburg). Voor dit gebied geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 500 m². Het bouwplan heeft een kleinere oppervlakte. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

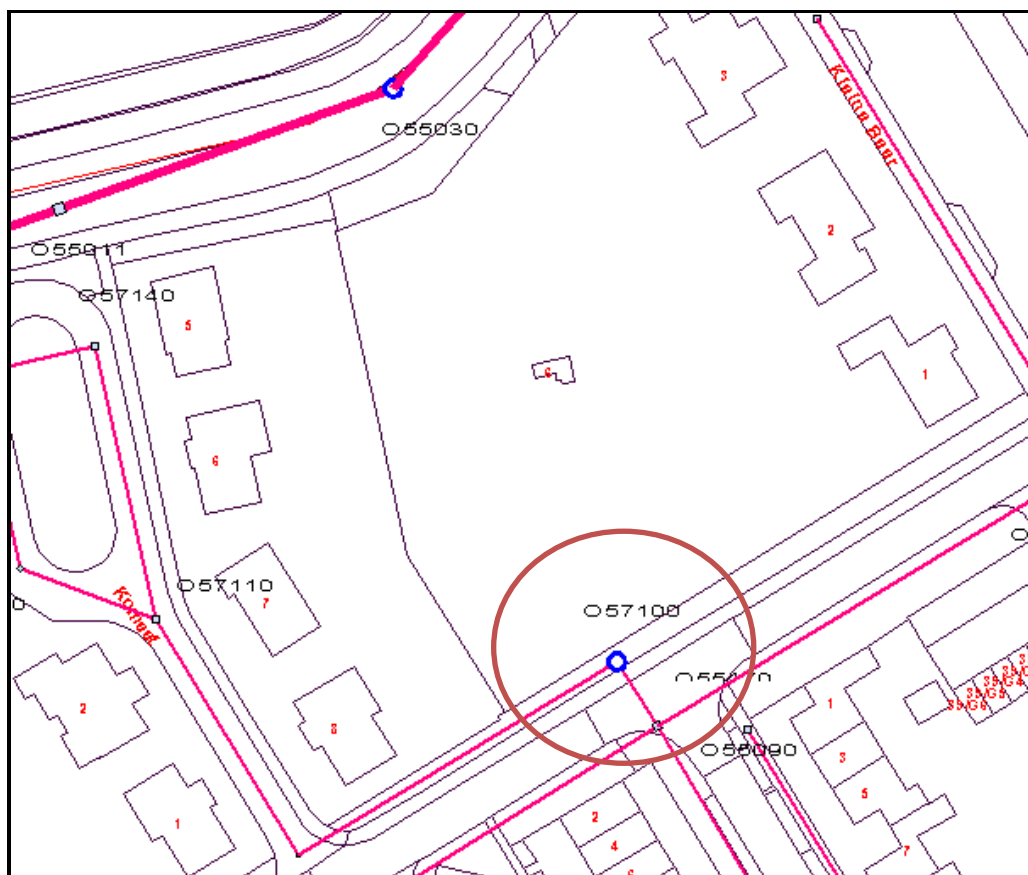
De ontsluiting van de locatie verloopt via de Grote Beer. Dit is de verbindingsweg van en naar het centrum van Oostburg. De Grote Beer loopt in westelijke richting naar het centrum van Oostburg zijnde Langestraat en het Ledelplein. In oostelijke richting gaat de Grote Beer richting de Philipsweg, de verbindingsweg tussen Oostburg en Waterlandkerkje. De Grote Beer beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers en trottoir. De Grote Beer kent een normale verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie (3.792 m²) zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Op de percelen is voldoende gelegenheid om parkeervoorziening te realiseren voor minimaal 2 auto's per woning.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Wel dient er ten tijde van de omgevingsvergunning bouw rekening te worden gehouden met de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor hemel- en afvalwater. Bij de omgevingsvergunning bouw zal een rioleringsplan worden ingediend. Kosten zijn daarbij voor de initiatiefnemer. De riolering wordt aangesloten op put 057100, gelegen aan de Grote Beer, zie figuur 10.



Figuur 7: locatie aansluitingspunt riolering Grote Beer

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig.

De locatie valt volgens de bodemkwaliteitskaart (bkk) van de gemeente Sluis in de zone met de gemiddelde kwaliteit "wonen". De gemiddelde kwaliteit o.b.v. de bkk is geschikt t.a.v. de gewenste ontwikkeling. In 1989 is de locatie onderzocht i.v.m. een transactie en een voorgenomen ontwikkeling die niet gerealiseerd is. De conclusie van dit rapport is dat er een drietal zeer lichte overschrijdingen zijn aangetroffen en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Na deze datum zijn op de locatie geen (bedrijfsmatige) activiteiten uitgevoerd die nadelig van invloed zouden kunnen zijn in relatie tot de bodemkwaliteit.

In het geval grond moet worden afgevoerd zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een AP04 melding moeten worden uitgevoerd. Grondafvoer moet namelijk worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. De grond zal in dat geval bemonsterd worden om de toepassingsmogelijkheden te kunnen bepalen.

4.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie (Grote Beer) bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan. De woning zal ruimschoots voldoen aan de gestelde criteria van 48 dB(A). Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte 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. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de

luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is 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 PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de woning is een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen.

4.5 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs) activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Het plangebied wordt aan alle zijden geflankeerd door burgerwoningen. Zowel de woningen aan de Kleine Beer 1, 2 en 3 aan de oostzijde als de woningen aan de Komeet nummers 5, 6, 7 en 8 aan de westzijde van het perceel. Aan de noord- en zuidzijde (met tussenliggende stroken weg en water) zijn ook enkel burgerwoningen gelegen. De afstand van de nieuwe woning naar deze woningen zal minimaal 25 meter bevatten.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

THEMA EN DOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid waterkering	
Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	
▪ Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. ▪ Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.	▪ Het plan omvat de realisatie van een nieuwe woning. Hierdoor wordt extra bebouwing toegevoegd. Het extra te verharden oppervlak bedraagt 400 m². Dit resulteert in een extra waterberging van $400 \times 0,075 = 30$ m³. ▪ Op het perceel staat een waardevol samenspel aan bomen. Het aanleggen van waterberging gaat ten koste van deze bomen. In overleg met gemeente en Waterschap is besloten deze 30 m³ te compenseren door een bedrag over te maken in de 'Voorziening waterberging gemeente Sluis'. Dit bedrag wordt vastgelegd in de bijbehorende anterieure overeenkomst.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat en wateroverlast)	
▪ Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. ▪ Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering zijnde put 057100 en wordt gescheiden afgevoerd.

Waterschapsobjecten	
Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, polder-gemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.
Watervoorziening en wateraanvoer	
▪ Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. ▪ Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Niet van toepassing
Volksgesondheid (watergerelateerd)	
▪ Minimaliseren van risico op watergerelateerde ziekten en plagen. ▪ Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Niet van toepassing
Bodemdaling	
Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen kunnen veroorzaken (met name in zettingsgevoelige gebieden).	De planlocatie is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.
Grondwateroverlast	
Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt niet gekenmerkt door infiltratiemogelijkheden.

Kwaliteit oppervlaktewater	
- Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. - Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.
Kwaliteit grondwater	
Behoud/realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.	Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.
Verdroging (natuur)	
Bescherming karakteristieke grondwater-afhankelijke ecologische waarden; Van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.
Onderhoud waterlopen	
Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.
Natte natuur	
Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.
Waterschapswegen	
Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Aan de Grote Beer zal een nieuwe oprit worden aangelegd. Hier zal een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd.

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor woondoeleinden bebouwde kom Oostburg. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

De locatie krijgt de bestemming Wonen inclusief bouwvlak. Het overige gebied wordt aangeduid met de bestemming tuin.

6.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kom Oostburg van de gemeente Sluis. De regels bevatten met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

Aanvullend is in de regels opgenomen dat behoud van hoogopgaandTevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de betrekking tot compensatie van de noodzakelijk te kappen bomen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1.000 m² is een exploitatieplan verplicht. In onderhavige situatie is sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro. In dit geval wordt echter een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In deze overeenkomst wordt tevens een paragraaf aangaande de te belaten vereveningsgelden opgenomen.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Tijdens het vooroverleg zijn de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en provincie Zeeland betrokken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de wettelijke procedure benoemd in de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze zes weken zijn twee zienswijzen ingediend. De beoordeling van de zienswijzen is verwoord in de nota zienswijzen Grote Beer. Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd te worden vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter visie gelegd.

8.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.