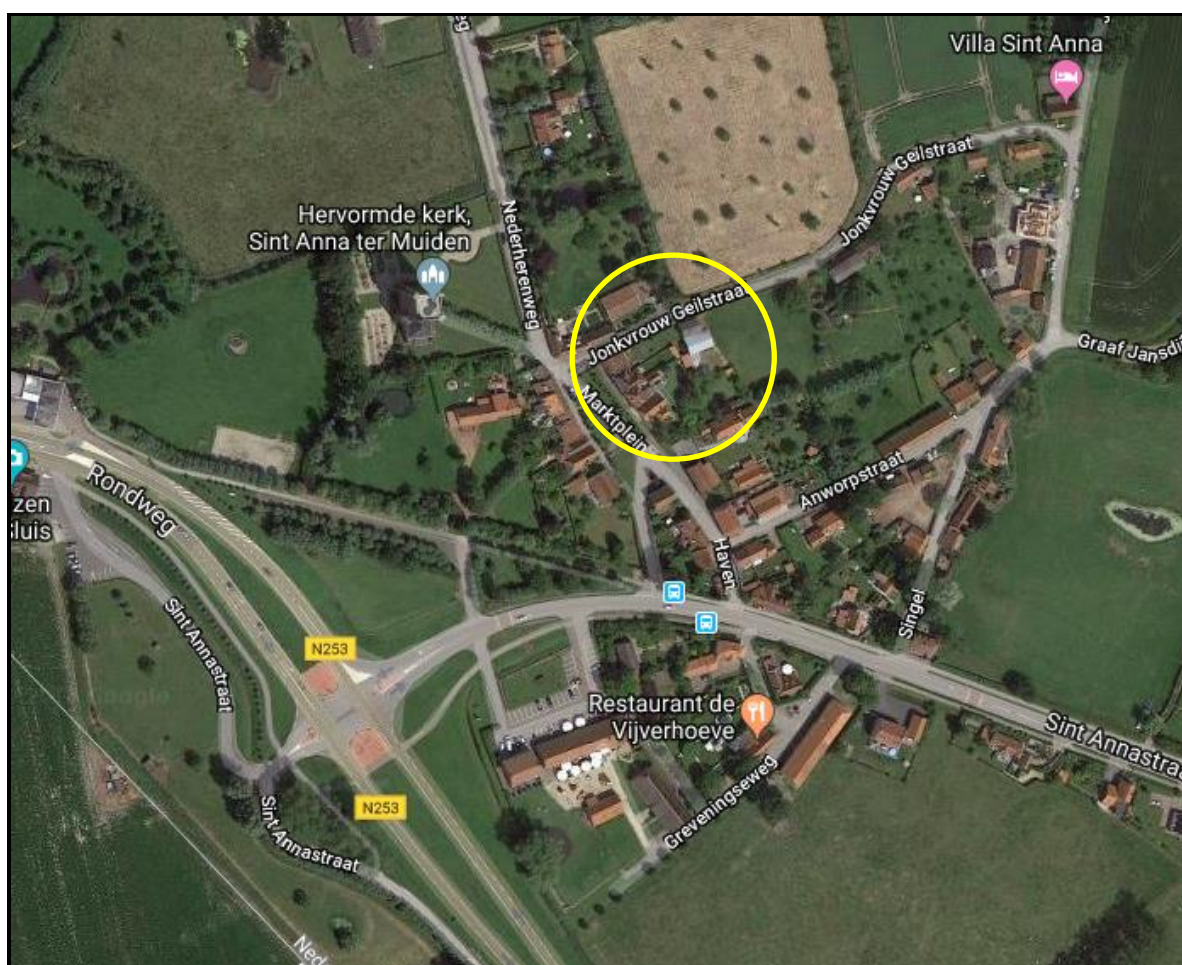


Bestemmingsplan

Marktplein 10/11 Sint Anna ter Muiden



Toelichting

Marktpllein 10/11 Sint Anna ter Muiden

Opsteller

Verhage-Lemahieu

mr. A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 5 juni 2019

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpmarktpllein1011-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Het plan	6
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3.	Ruimtelijke aspecten.....	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	13
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
3.5	Technische infrastructuur.....	15
4.	Milieuaspecten	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit.....	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Omliggende functies	17
5.	Waterparagraaf	18
5.1	Watertabel.....	18
6.	Juridisch	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Verbeelding.....	21
6.3	Regels.....	21
7.	Economische uitvoerbaarheid	21
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	22
8.1	Procedure	22
8.2	Conclusie.....	22

Bijlage 1. Bouwplan vooroverleg

Bijlage 2: Natuurtoets

Bijlage 3. Notitie beantwoording inspraakreacties

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft beide percelen Marktplaats 10 en 11 te Sint Anna ter Muiden in zijn bezit. Beide locaties zijn uniek en beeldbepalend voor de kern en zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. De op de percelen aanwezige schuren zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Overig-Schuur'. De voor 'Overig-Schuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor schuren en andere opstallen ten dienste van opslag, berging, stalling en een hobbymatig dierenverblijf.

Daarnaast rust op de percelen de dubbelbestemmingen 'Archeologie-1' en 'Waarde-Cultuurhistorie-1' en zijn de op beide percelen aanwezige schuren aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1'. Ingevolge deze gebiedsaanduiding kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming 'Overig-Schuur' wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De bevoegdheid wordt slechts toegepast voor het uitbreiden van de bestaande woning of het toevoegen van maximaal één woning.

Initiatiefnemer heeft het college verzocht om in plaats van één extra woning per perceel, twee extra woningen te realiseren aan Marktplaats 11. De mogelijkheid voor de bouw van één extra woning aan Marktplaats 10 komt daarmee te vervallen. Sint Anna ter Muiden is een karakteristiek dorp waar het woon- en leefklimaat zeer goed is te noemen. Met name de oude kenmerkende bouwwerken zijn zeer in trek bij de nieuwe inwoners van Sint Anna ter Muiden. De mogelijkheid die geboden wordt om door middel van het toevoegen van een woonbestemming, behoud van de bouwwerken te garanderen, is dan ook positief voor het behoud van de uiterlijke kenmerken van het dorp.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief van 31 augustus 2016 onder voorwaarden positief gereageerd op het verzoek. Naast de gebruikelijke (financiële) voorwaarden worden nog drie voorwaarden gesteld:

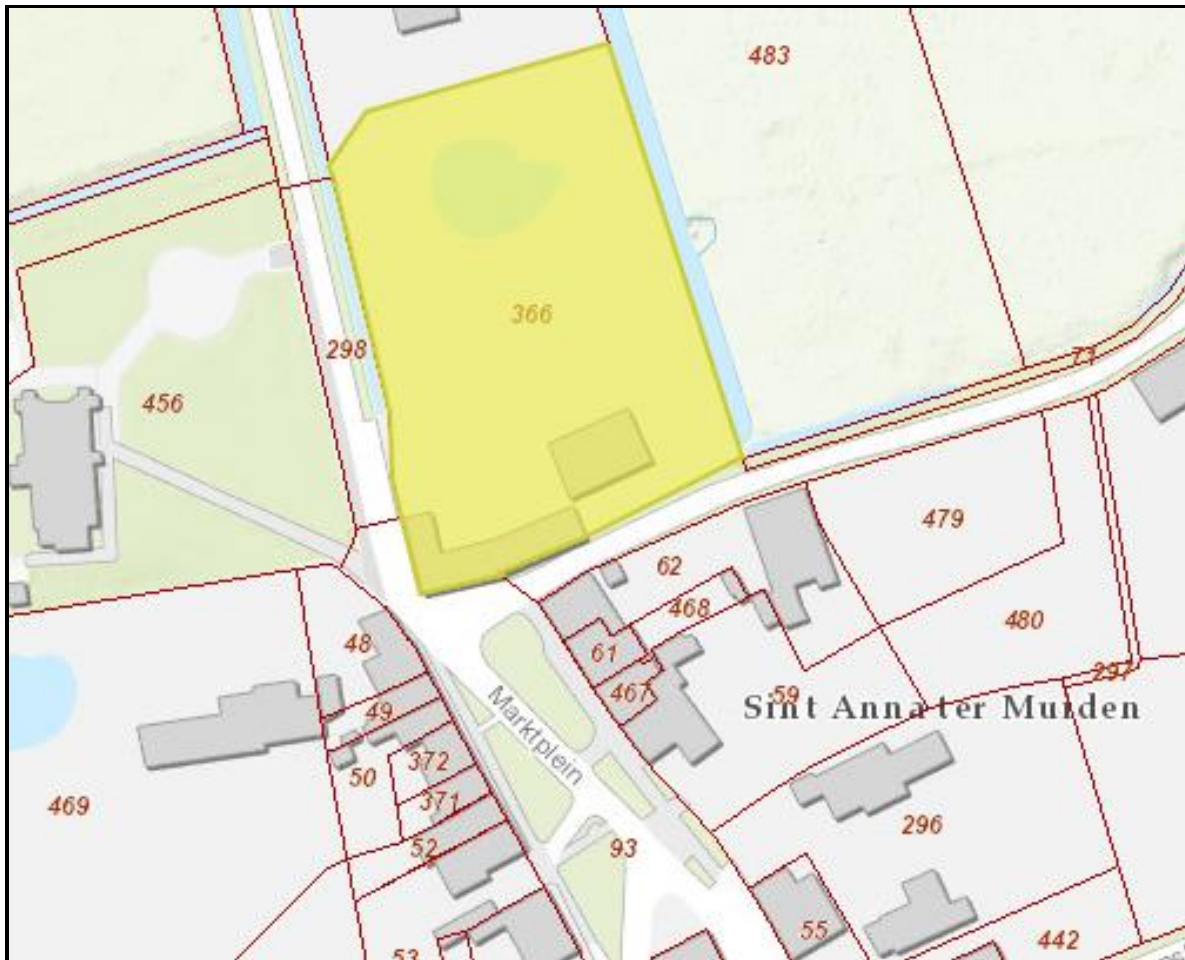
- Het maximaal aantal toe te voegen woningen in het gebied Marktplaats Sint Anna ter Muiden zowel nu als in de toekomst twee blijft (zowel praktisch als planologisch);
- de cultuurhistorisch waardevolle schuur (Rijksmonument) op het perceel Marktplaats 10 Sint Anna ter Muiden behouden blijft;
- de twee beoogde woningen ter plaatse van de schuur op het perceel Marktplaats 11 Sint Anna ter Muiden voldoen aan de uitgangspunten en criteria uit het beeldkwaliteitsplan Sint Anna ter Muiden.

De bouw van de twee burgerwoningen past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' van de gemeente Sluis. Om de woningen 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.

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 twee nieuwe woningen.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sint Anna ter Muiden. Marktpllein 10 is kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie P nummer 366 (figuren 1 en 2). Het perceel omvat een woonhuis en een cultuurhistorische schuur welke is aangemerkt als Rijksmonument.

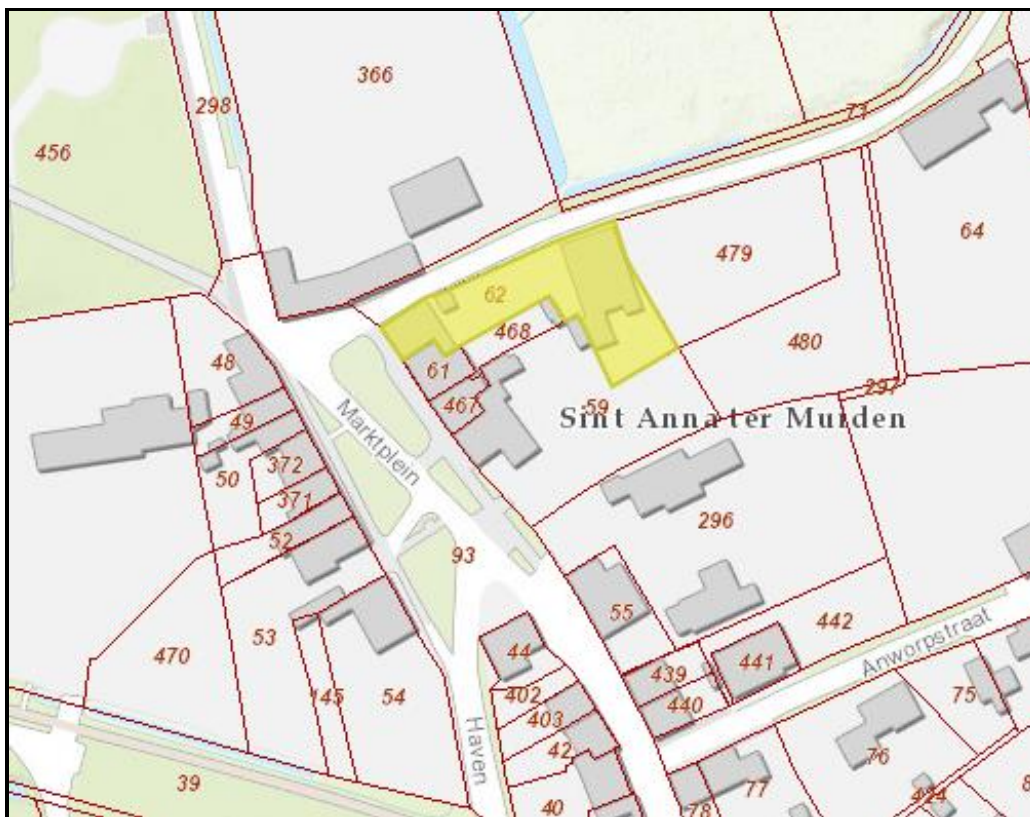


Figuur 1: Kadastrale situatie Marktpllein 10 (Geoloket 2017)



Figuur 2: Foto huidige situatie woning Marktplaats 10 (Google Maps 2017)

Marktplaats 11 is kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie P nummer 62 en omvat eveneens een woonhuis en een schuur (figuren 3 en 4).



Figuur 3: Kadastrale situatie Marktplaats 11 (Geoloket 2017)



Figuur 4: Foto huidige situatie woning Marktpluin 11 (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

Op zowel het perceel Marktpluin 10 als Marktpluin 11 staan twee oude schuren weergegeven in figuur 5. Op beide locaties wordt de mogelijkheid geboden om de bestemming 'Overig-Schuur' om te zetten naar wonen. Het initiatief is erop gericht om niet op elk perceel één, maar op Marktpluin 11 twee woningen te realiseren. De toename van het aantal woningen blijft gelijk echter worden deze gerealiseerd op één locatie. In bijlage 1 is het voorlopig ontwerp van de nieuwe woningen op Marktpluin 11 weergegeven. De wijzigingsbevoegdheid op Marktpluin 10 komt te vervallen en op het perceel Marktpluin 11 worden twee woningen toegevoegd.



Figuur 5: Planlocaties Marktplaan 10 blauwe rechthoek en Marktplaan 11 rode rechthoek (Google Maps 2017)

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie toegelicht. In hoofdstuk 4 worden milieuaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit en geur toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure nader omschreven.

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 als 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. Het bouwen van een 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.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. de bereikbaarheid wordt onderbouwd.

Ad 1.

De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 30 april 2014. In dit bestemmingsplan zijn de twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hoofddoel hierbij is om de cultuurhistorische waarden in de kern Sint Anna ter Muiden te behouden en tevens om het dorp van een kwaliteitsimpuls te kunnen voorzien. De bouw van de twee woningen op basis van deze wijzigingsbevoegdheid komt tegemoet aan deze doelstelling. Sint Anna ter Muiden is gelegen op de grens met België. Vanuit België is er vraag naar kwalitatief goede woningen en specifiek in Sint Anna ter Muiden. Het dorp heeft door zijn karakter en uitstraling een grote aantrekkingskracht.

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 behoud van beeldbepalende objecten blijft de kern van Sint Anna ter Muiden behouden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de kern.

Ad 3.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Tevens beschikt Sint Anna ter Muiden over een openbaar vervoer verbinding (busdienst). Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie 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 goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede

kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn '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'. Bij het creëren van nieuwe woningen dient de woning te worden opgenomen op de woningbouwplanninglijst van de gemeente Sluis.

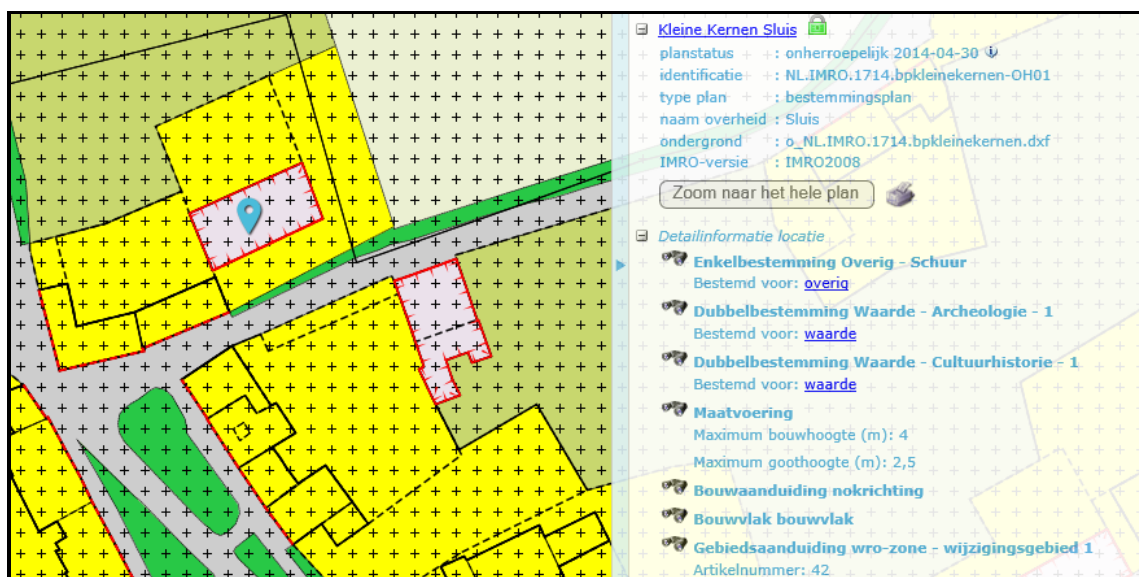
Het plangebied valt op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting tegen. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd op de locatie waar reeds een schuur aanwezig is. De uiterlijke verschijningsvorm blijft behouden voor het dorp en zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Realisatie van de woningen op reeds bestaande bebouwde locaties speelt in op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woningen staat de aandacht voor vorm, materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De extra woningen worden opgenomen in de planninglijst van de gemeente Sluis.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kleine Kernen

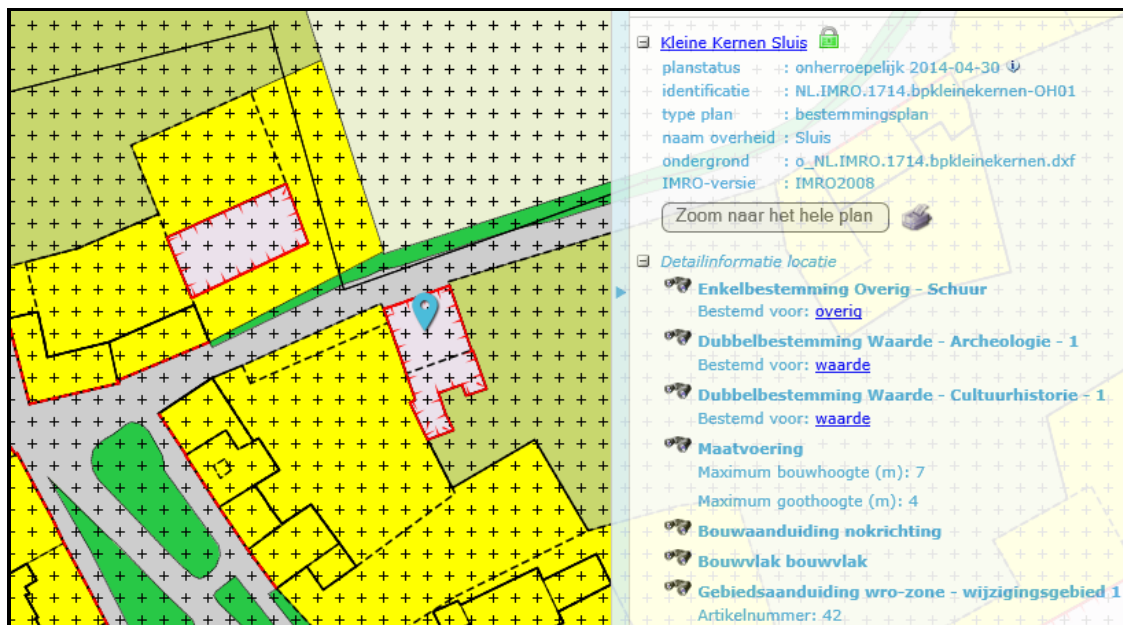
Op de gronden is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (onherroepelijk 30 april 2014). In dit bestemmingsplan zijn beide schuren gelegen binnen de bestemming 'Overig-Schuur' en zijn de dubbelbestemmingen Archeologie 1 en Cultuurhistorie 1 opgenomen. Tevens is een bouwvlak, bouwaanduiding nokrichting en is de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 1 opgenomen, zie figuren 6 en 7.

De bouwaanduidingen betreffende goot- en nokhoogte verschillen wel per schuur. Marktplaats 10 betreft een maximale goothoogte van 4 meter en goothoogte van 2,5 meter.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis Marktplaats 10 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie Marktplaats 11 betreft een maximale goothoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter. Tevens is het bouwvlak verdeeld door een stippellijn. Het verschil in beide gedeelten is dat het zuidelijk gedeelte geen specifieke bouwaanduiding voor de nokrichting is opgenomen.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis Marktplaats 10 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Overig-Schuur' is bestemd voor schuren en andere opstallen ten dienste van opslag, berging, stalling en hobbymatig dierenverblijf.

Daarnaast rust op de percelen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de versterking van het beschermende dorpsgezicht. Deze dubbelbestemming kent een aantal bouwregels voor gebouwen.

Gebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn, daar waar een dergelijke lijn op de verbeelding is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevelrooilijnen zijn bepaald, dient zowel voor de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter meer dan de goothoogte, tenzij ander op de verbeelding is aangegeven.

De voorwaarden van wijzigingsgebied 1 zijn opgenomen in artikel 42.3.1:

Het bevoegd gezag kan, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1', de bestemming 'Overig-Schuur' wijzigen in de bestemming Wonen' met dien verstande dat:

- een positief advies van de Monumentencommissie moet worden verkregen; Deze commissie toetst de omgevingsvergunningsaanvraag (bouwaanvraag) aan het beeldkwaliteitsplan Sint Anna ter Muiden;

- b. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- c. de wijzigingsbevoegdheid slechts wordt toegepast voor het uitbreiden van de bestaande woning of het toevoegen van maximaal één woning.

Aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan, echter voorwaarde c stelt dat maximaal één woning per perceel kan worden toegevoegd. In dit specifieke geval worden twee nieuwe woningen op het perceel Marktplaats 11 gerealiseerd en wordt de wijzigingsbevoegdheid bij Marktplaats 10 geschrapt. Hierdoor kan niet worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 42.3.1 en 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. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de 'Zwin en Kievittepolder' op een afstand van circa 3,8 kilometer.

In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 250 meter geen bestaande natuurgebieden (Natuurnetwerk Zeeland) aanwezig. De woningen worden 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.

De bescherming van de natuur is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet is onder andere samengesteld uit de Flora en Fauna wet en 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 locatie is gelegen in stedelijk gebied. Het plangebied betreft gronden welke reeds zijn bebouwd. Er zijn geen beschermende soorten op de planlocatie aanwezig. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel en mol voor.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een oude schuur. Voor de sloop van de bestaande schuur is het noodzakelijk om in kaart te brengen welke flora en fauna aanwezig. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesbureau Wieland en vervolgens op 9 december 2018 gerapporteerd. De resultaten en de te nemen compenserende maatregelen zijn in de rapportage opgenomen. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 2.

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.

De kern Sint Anna ter Muiden met aangrenzend agrarisch gebied is in 1967 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat zich binnen dit gebied een aantal gebouwen bevindt die, los van de eigen monumentale waarde, zo goed deel uitmaken van het dorpsbeeld, dat verbreking van deze eenheid het gehele beeld zou verstoren. Naast het bestemmingsplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het welstandsbeleid en voorwaarde voor ontwikkelen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de kern Sint Anna ter Muiden beschreven en geconcludeerd dat 'Sint Anna' een voorbeeld is van een nederzetting die het karakter van een (voormalige) agrarische nederzetting heeft weten te behouden. Door de aanwezigheid van voormalige agrarische bebouwing is dit karakter tot in het hart van de kern voelbaar. Hoewel de kern slechts uit één pleintje en een aantal straten bestaat, is er een grote afwisseling van sferen in de stedenbouwkundige opbouw aan te wijzen. Er is variatie in open gesloten bebouwing, in profielen, inrichting en bestratingsmaterialen. Deze variatie is van groot belang voor het totale karakter van Sint Anna ter Muiden en dient dan ook behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

De variatie kan als volgt worden samengevat:

- Gesloten straatbeeld: Haven en Marktpllein
- Open bebouwing aan weersijden: Anwerpstraat, Greveningseweg en Singel
- Open bebouwing met asymmetrisch profiel Jonkvrouw Geilstraat;
- Verspreid staande bebouwing in agrarisch landschap: Nederherenweg en Graaf Jansdijk.

In het beeldkwaliteitsplan worden in paragraaf 5.2 eisen gesteld aan de schuren. In het algemeen wordt opgemerkt dat bestaande schuren in de huidige vorm behouden dienen te blijven, maar er wordt de mogelijkheid geboden de schuren om te vormen tot woningen. In geval van verbouwing tot woning dient goedkeuring gevraagd te worden aan de Monumentencommissie.

Deze commissie besteedt speciale aandacht aan historische kenmerken zoals detaillering en materiaalgebruik. Het gaat hierbij om aspecten als:

- steensoort, soort voegen en metselverband;
- detaillering en materiaalgebruik van gevelbekleding (hout), goten, boeiboorden et cetera;
- detaillering, negdiepte, houtmaten en materiaalgebruik van kozijnen.

Specifiek voor de op het perceel Marktpllein 11 aanwezig schuur wordt in het beeldkwaliteitsplan het volgende opgemerkt. De aan de straat geplaatste schuur past in de sfeer van Sint Anna en is kenmerkend en beeldbepalend voor dit deel van de Jonkvrouw Geilstraat. Behoud van de hoofdvorm en gevelopzet van de schuur met mansardekap is dan ook uitgangspunt. De aanbouw aan de zijkant is beeldverstorend. De kenmerkende deuropening die de gehele hoogte van de straatgevel beslaat, dient opgenomen te worden in de nieuwe gevel. De dakbedekking bestaat op dit moment uit golfplaten, maar mag vervangen worden door een eigentijdser materiaal met vergelijkbaar reliëf en in terughoudende kleurstelling. Het gebruik van glimmende dakbedekking is niet toegestaan. De gevel dient verder te voldoen aan de kenmerken zoals beschreven in hoofdstuk vier van het beeldkwaliteitsplan.

Zowel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als de Monumentencommissie hebben het bouwplan getoetst en akkoord bevonden. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van het gebied gewaarborgd.

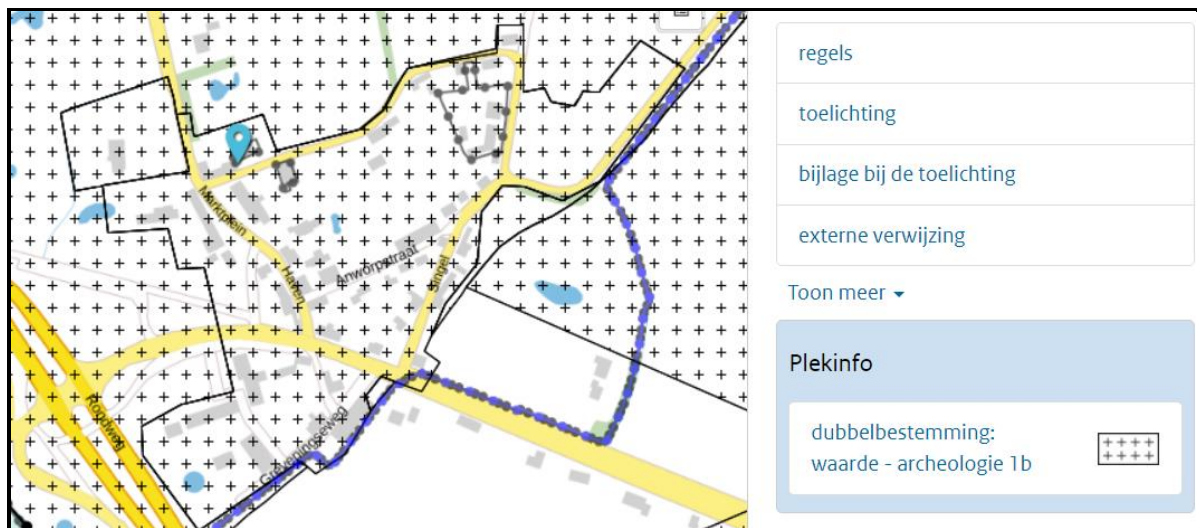
3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, 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 ernaar 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 sinds 1 juli 2016 in de Erfgoedwet.

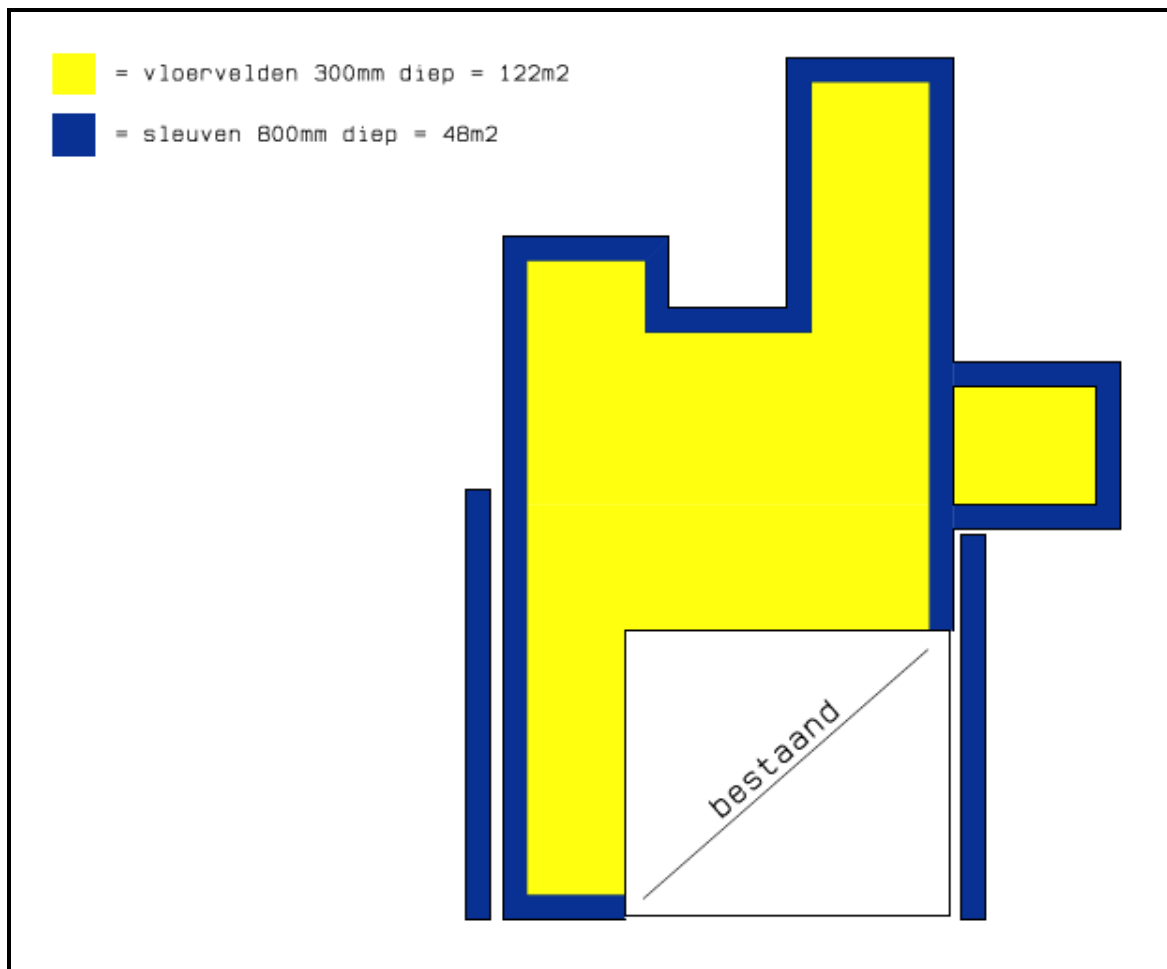
Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft voor haar grondgebied, zowel voor de verschillende kernen als het buitengebied, archeologiebeleid opgesteld. De kern van Sint Anna ter Muiden is opgenomen als een AMK-gebied. Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vervolgens verwerkt in het parapluplan archeologie Sluis. De locatie is aangeduid met de dubbelbestemming waarde – archeologie 1B. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte van maximaal 100 m² en dieper dan 40 centimeter wordt vrijstelling verleend voor archeologisch onderzoek. Is de oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter dan dient onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan parapluplan archeologie Sluis

Bij de bouw van de woning wordt enkel een ringfundering gebruikt. Het totale oppervlak van de woningen bedraagt 150 m². De daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 40 centimeter zal geringer zijn dan 100 m². Bij de verstoring wordt rekening gehouden met electra, water etc.



Figuur 9: Overzicht bodemverstoring dieper dan 50 m².

Initiatiefnemer beschikt op dit moment nog niet over uitgewerkte bouwtekeningen of funderingsplannen. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouwen zal definitief beoordeeld kunnen worden of aan de oppervlakte maat van 100 m² voldaan kan worden.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Jonkvrouw Geilstraat richting Retranchement. Het Marktplaats leidt in zuidelijke richting Sluis. De locatie is gelegen in de kern van het dorp. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit kinderkopjes en gedeeltelijk uit asfalt. Het betreft een straat met een geringe 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 zelf is voldoende parkeergelegenheid 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 4 auto's.



Figuur 10: Locatie parkeerplaatsen bij plangebied

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De ontwikkeling moet voorzien worden van een gescheiden riolering. De gemeente wil de bestaande gemengde riolering in de kern vervangen door een gescheiden stelsel, waardoor nieuwbouwplannen voorzien moeten worden van een gescheiden riolering.

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 twee woningen. In deze woningen zijn dan ook permanent personen aanwezig. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een AP04 melding moeten worden uitgevoerd om de grond van de locatie af te voeren. De historie geeft aan dat in de bebouwing die gesloopt wordt bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden (transport en onderhoud). Op basis van deze gegevens is de locatie verdacht op mogelijke verontreinigingen en moet er onderzoek worden uitgevoerd. Vanwege het feit dat de te onderzoeken locatie bebouwd is kan het onderzoek het beste uitgevoerd worden na de sloop, maar voor aanvang grondafvoer en/of andere bouwwerkzaamheden.

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 maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie (Marktpluin) bevindt zich in een zone waar een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan. Bovendien worden beide nieuwe woningen achter reeds bestaande woningen gerealiseerd. 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 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 betekende 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 fijnstof (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 betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (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 twee nieuwe woningen 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 woningen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet 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.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in de omgeving andere burgerwoningen. Van bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied is geen sprake.

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 is voor het voorontwerp een watertoets toegezonden en beoordeeld door Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De uitbreiding omvat twee nieuwe woningen en verharding. De woningen worden gebouwd op het reeds aanwezige bouwvlak. Op deze locatie is reeds bebouwing aanwezig. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	0	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	0	0	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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.	<i>Vuilwater vanuit de bedrijfswoning wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Hemelwater zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Voor de oprichting van een nieuw obstakel binnen de zone van 5 meter rond de sloot dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Scheldestromen</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woningen zal er tijdelijk meer transport plaatsvinden. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i>

* na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja door middel van twee extra woningen nemen de verkeersbewegingen toe. Deze zijn echter beperkt en inpasbaar in het verkeersbeeld, zie paragraaf 3.4.</i> <i>De huidige oprit aan de Jonkvrouw Geilstraat blijft in gebruik en een tweede oprit zal aan de andere zijde (bij de schuur) worden gecreeerd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woningen worden binnen 20 meter van de weg gebouwd. Hiervoor dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap Scheldestromen.</i>
---	--

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 Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Bij het plangebied aan Marktplaats 10 wordt 'wijzigingsgebied 1' geschrapt. De overige huidige bestemmingen, dubbelbestemmingen en bouwaanduidingen blijven van toepassing.

Bij het plangebied Marktplaats 11 wordt de bestemming gewijzigd 'Overig-Schuur' gewijzigd naar 'Wonen' en wordt de aanduiding 'wijzigingsgebied 1' geschrapt. Tevens wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden twee' opgenomen. De huidige dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie 2, aanduiding bouwvlak en bouwvoorschriften blijven van toepassing. Conform het parapluplan archeologie wordt de dubbelbestemming waarde archeologie 1B opgenomen.

6.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis 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.

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 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. In onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. Eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft reeds zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage termijn zijn twee inspraakreacties ingediend. De notitie beantwoording inspraak is bijgevoegd als bijlage 3. De inspraakreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende de ter inzage termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

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.