



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE SLUIS

Ontwerpbestemmingsplan

‘Nieuwstraat 79 Sluis’

Vastgesteld door de raad van de gemeente Sluis
bij besluit van ...

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 Middelburg
telefoon (0118) 653737
fax (0118) 615912

www.rdh.nl

Middelburg Breda

gemeente
titel
projectnummer
datum
status

Voorontwerp
ontwerp
vaststelling

Sluis
Bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis'
GS4015
7 december 2011
definitief

12 september 2011
7 december 2011

TOELICHTING

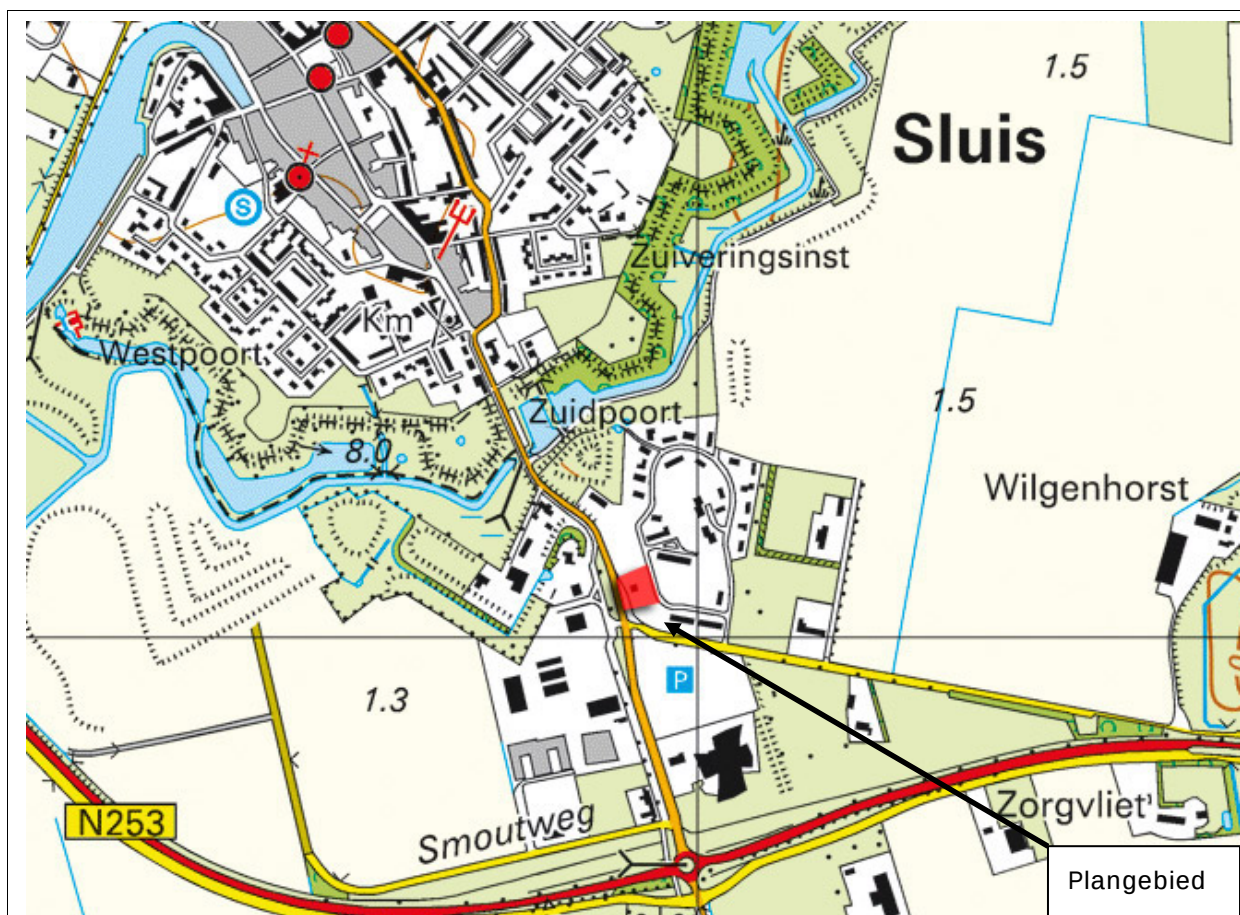
behorende bij het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis' in de gemeente Sluis.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opbouw	4
2	SITUATIESCHETS	5
2.1	Ruimtelijke context	5
2.2	Beoogde situatie	7
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Toetsing beleidskaders	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Geluidhinder	17
4.2	Milieuhinder	17
4.3	Bodem	17
4.4	Archeologie	18
4.5	Water	19
4.6	Flora en fauna	22
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Overige kabels en leidingen	24
4.9	Luchtkwaliteit	24
4.10	Molenbiotoop	24
5	JURIDISCHE ASPECTEN	25
5.1	Planvorm	25
5.2	Toelichting op de bestemmingen	25
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	31
7.1	Inspraak	31
7.2	Overleg	32

BIJLAGEN

1. Beeldkwaliteitsplan woonpark Groenevelt d.d. 21 december 2006;
2. Bodemonderzoek.



Figuur 1: Ligging projectlocatie



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Nieuwstraat 79 te Sluis is een woning gelegen. De woning is gebouwd als 'pastorie' van het St. Jozef instituut, één van de vijf franse kostscholen die na 1900 in Sluis zijn gebouwd en sinds de tweede wereldoorlog niet meer als zodanig zijn gebruikt. Het instituut is rond 1990 gesloopt waarbij de pastorie is behouden. Op de vrijkomende grond is toentertijd een nieuwe woonwijk ontstaan: Woonpark Groenevelt. Door achterstallig onderhoud en problemen met het grondwaterpeil is de staat van het pand (de pastorie) verslechterd (optrekkend vocht, verzakking met zetscheuren etc.). Sinds 2007 staat het pand leeg. Getracht is het pand te verkopen. Dit is echter vanwege de technische problemen niet gelukt. Renovatie is op dit moment geen optie meer door de slechte bouwkundige staat van de woning. Derhalve wordt beoogd het pand aan de Nieuwstraat 79 te Sluis te slopen en er een nieuwe woning, in aansluiting op woonpark 'Groenevelt', voor in de plaats te bouwen. De beoogde woning is gesitueerd aan de oostzijde van het perceel. De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

De gronden waarop de ontwikkeling plaats vindt, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt' vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis d.d. 23 november 2006. De gronden waarop de wijziging zal plaatsvinden hebben de bestemming 'Woondoeleinden', 'Tuinen' en 'Erven', met de aanduiding 'karakteristieke- of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Deze laatstgenoemde aanduiding geeft aan dat het bestaande uitwendige karakter van het pand beschermd is. De bestaande woning aan de Nieuwstraat 79 is geen monument, maar mag vanwege de aanduiding 'karakteristieke- of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' niet worden vernieuwd, uitgebreid of veranderd voor zover het betrokken bouwplan geen afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het gebouw. Het slopen van de woning is wel toegestaan, omdat een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen in principe niet getoetst wordt aan het bestemmingsplan. De situering van de nieuwe woning is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze reden is voor dit perceel een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De woning aan de Nieuwstraat 79 te Sluis betreft een woning welke is opgenomen op een monumentenlijst als zijnde een voorgenomen monument. Deze monumentenlijst is tot op heden niet vastgesteld en heeft derhalve geen juridische status. Het opnemen van de aanduiding 'karakteristieke- of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' in het bestemmingsplan is ter bescherming en versterking van het uitwendig karakter bij bouwkundige ingrepen. Het bestemmingsplan beschermt gebouwen met deze aanduiding niet tegen slopen.

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken, dient het voormelde bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis' vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.2 Opbouw

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



2 SITUATIESCHETS

2.1 Ruimtelijke context

Ruimtelijk-functionele structuur

Sluis is een vestingstad en kreeg stadsrechten in 1290. Sluis kwam in de 14e en 15e eeuw tot grote economische bloei als voorhaven van Brugge. De bebouwingsstructuur is nog steeds gebaseerd op het Middeleeuwse stratenpatroon. Een belangrijk deel van de vestingwerken is nog intact. In het centrum staat het enige Belfort van Nederland. Sluis lag vroeger aan het Zwin. Aan de rand van het centrum ligt nog de oude haven. Sluis is in de Tweede Wereldoorlog voor 58 % verwoest/zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald.

De functionele hoofdstructuur van Sluis heeft een concentrische opbouw: rondom het centrumgebied zijn een aantal, al dan niet in tact zijnde, schillen te herkennen. Achtereenvolgens is er een schil met als hoofdfunctie wonen en een schil waarin maatschappelijke en recreatieve functies aanwezig zijn. De vestingwerken maken tegenwoordig ook deel uit van de groene recreatieschil.

Binnen het centrumgebied is een zeer hoge concentratie van winkels en horeca aanwezig. De woonfunctie is hier van ondergeschikt belang. Het wonen in het centrum vindt hoofdzakelijk plaats boven de winkels. Het merendeel van de publieke functies zijn in en nabij het centrumgebied gelegen. Rondom het centrumgebied zijn de woongebieden gesitueerd. In de schil tussen het woongebied en de vestingwerken zijn aan de noord-oostzijde een aantal maatschappelijke en recreatieve functies aanwezig zoals de begraafplaats, een camping, sport- en speelvelden, een hertenkamp en volkstuinten. Aan de zuidzijde heeft woningbouw plaatsgevonden tot aan de vestingwerken. Het terrein tussen het westelijk gelegen deel van de vestingwerken en de Hoogstraat (Sluissche havenpolder) is bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De mantel van Sluis wordt gevormd door de vestingwerken. Deze vervullen vanwege de cultuurhistorie een belangrijke functie als attractie en sfeermaker voor een bezoek aan de stad. De stadswallen zijn toegankelijk gemaakt door de aanleg van wandelpaden. In het buitengebied ligt rondom de stad een fietspad, zodat ook vanaf die zijde de stad is te bezichtigen. De schillen worden middels vier routes ontsloten. Dit zijn de drie toegangswegen en de Damsche Vaart. Langs twee van de drie toegangswegen zijn, buiten vestingwerken, stedelijke functies aanwezig. Aan de westzijde zijn de vestingwerken over een grote afstand verdwenen. Aan de weg richting de grens is een grote variëteit aan functies (woningen, bedrijven, winkels en horeca en parkeren) aanwezig. Aan de zuid-oostzijde is een 'klont' van stedelijke functies aanwezig. Het gaat om een uitbreidingswijk (Woonpark Groenevelt), een bedrijventerrein en een grote parkeervoorziening die over de vestingwerken zijn heen getild. Het Woonpark Groenevelt betreft een geïsoleerd compartiment van woningen buiten de stad met een Vlaamse identiteit.



Figuur 4: Bestaande situatie

Projectlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat 79 te Sluis. De Nieuwstraat is een van de hoofdtoegangswegen (de zuidelijke invalsroute) van Sluis. De Nieuwstraat is buiten het waardevolle wallencomplex van Sluis gelegen. De projectlocatie wordt enerzijds begrensd door de Nieuwstraat en anderzijds door het woonpark 'Groenevelt'. In figuur 4 zijn foto's van de bestaande situatie opgenomen.

Historie

De te slopen woning is de oorspronkelijke 'pastorie' van het voormalige St. Jozef instituut. Dit instituut is gebouwd in 1904/1905 door een Frans orde uit St. Omer. De priesterwoning werd in 1908 gebouwd. In 1902 won Le Parti Radical onder leiding van Emile Combes de verkiezingen en zij hadden beloofd de macht van de Katholieke Kerk in Frankrijk te breken door het Katholiek onderwijs te verbieden. Elk jaar verscheen vervolgens een lijst van scholen die gesloten werden. Gegoede scholen wachten echter deze oekaze niet af en verplaatsten hun school naar het buitenland. Naast dit instituut kwamen er nog vier andere scholen zich in Sluis vestigen. Het neven effect was dat op de bezoekersdag (de zondag) de leerlingen met hun bezoekers de school mochten verlaten om in Sluis te wandelen, reden voor de lokale ondernemers die dag hun zaken open te stellen. Toen na de eerste wereldoorlog het toerisme zijn intrede deed, en Engelsen Brugge bezochten, maakten deze toeristen gebruik van de bootverbinding naar Sluis om op zondag Sluis te bezoeken omdat in Brugge dan alles gesloten was. Dit was de start van het toerisme naar Sluis wat na de tweede wereldoorlog explosief groeide en het centrum haar huidige economische dynamiek heeft gegeven.

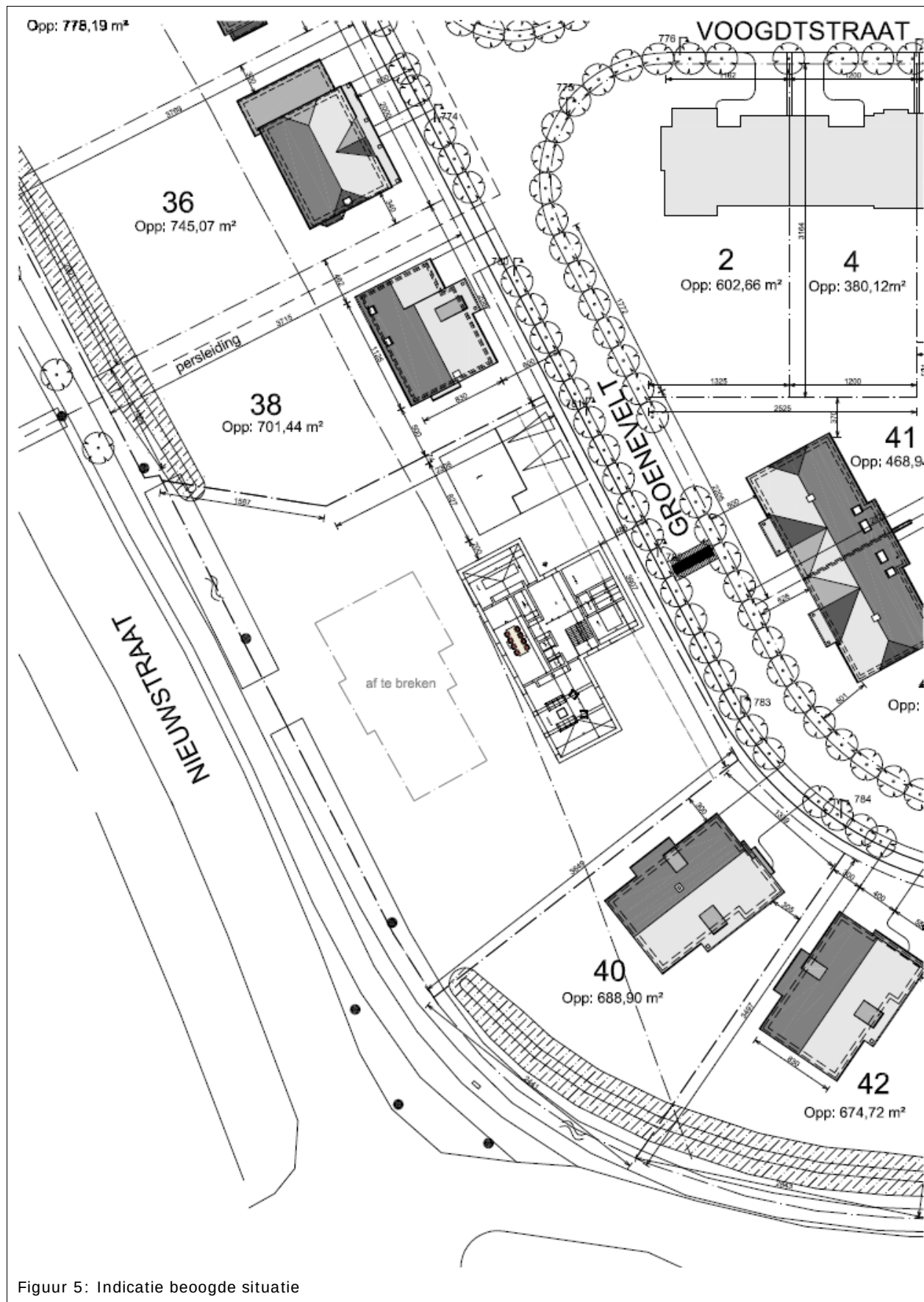
2.2 Beoogde situatie

Noodzaak van de sloop

Toen begin de jaren negentig de gemeente een sloopvergunning verleende aan Groenevelt, heeft ze er niet bij stil gestaan dat daarmee ook het gemetselde en diepliggende rioleringssysteem werd verwijderd. Het gevolg was dat de woning aan Nieuwstraat 79, die daarop was aangesloten, geen afvoer meer had en de kelders onder water kwamen te staan. Als oplossing hiervoor is een pompput met persleiding aangelegd. Sinds die tijd is echter het grondwaterpeil wel een stuk hoger als vroeger waardoor de pomp permanent moet zijn ingeschakeld. Het hogere grondwaterpeil is ook de oorzaak dat de muren sindsdien vocht opzuigen waardoor de conditie van het pand sterk achteruit is gegaan. Dit is nog verergerd door de zetscheuren die zijn ontstaan door het zachter worden van de ondergrond door de hogere grondwaterstand. Renovatie van het pand heeft onder deze omstandigheden geen zin meer. Het ligt in de rede om vervangende nieuwbouw te realiseren.

Beoogde woning

De huidige woning zal worden gesloopt. De beoogde woning is aangepast aan de situering van de woningen in het woonpark Groenevelt. De hoofdonthuizing van het perceel en de entree van de woning komt ook aan de straat Groenevelt te liggen. Zodat de nieuwe woning onderdeel gaat uitmaken van het woonpark Groenevelt. Voor de beeldkenmerken van de woning zal ook worden aangesloten bij het woonpark Groenevelt. In de navolgende tekst zijn de uitgangspunten van het woonpark Groenevelt beschreven.



Figuur 5: Indicatie beoogde situatie

Het woonpark Groenevelt is een stedenbouwkundig en architectonisch landelijk opgezet woongebied in neo-romantische stijl dat projectmatig is en wordt ontwikkeld. De woningen zijn uitgevoerd met traditionele neo-romantische beeldkenmerken: deze zijn grotendeels ontleend aan de Engelse cottagestijl. Hellende daken, geveldetaileringen (waaronder voorportalen, balustrades, enzovoort), materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op en benadrukken de traditionele stijl. De goothoogten in het woongebied zijn en blijven beperkt. Overwegend (vooral in de randen) is sprake van bebouwing in 1 bouwlaag met kap, waarbij ter verbijzondering en in aansluiting op voornoemde bouwstijl deels een 2e bouwlaag c.q. een goothoogte tot circa 6 meter acceptabel is. De maximale bouwhoogte in het hele woongebied is 10 meter.

Tuininrichting, erfafscheiding

Beoogd wordt de muur, het hekwerk en de duiker aan de Nieuwstraat te laten bestaan als blijvende herinnering aan de pastorie en het instituut, zoals ook bij de oorspronkelijke schoolingang is gebeurd. Het gebruik van de uitweg naar de Nieuwstraat is uitsluitend voor eigen gebruik en als voetgangersuitgang bedoeld. De hoofdontsluiting van het kavel komt in de wijk Groenevelt te liggen, waar reeds een dubbele opstelstrook voor auto's op eigen terrein is aangelegd. De tuin inrichting en erfafscheiding aan de Nieuwstraat blijft daarmee intact. De coniferen heg is er destijds aan beide zijden geplaatst om privacy in de tuin te creëren. (Deze haag en een gedeelte van de sloot zijn middels een groenbestemming in het bestemmingsplan opgenomen.) In de loop der jaren is het verkeer op de Nieuwstraat sterk toegenomen. Daarnaast is er, na de aanleg van de parking aan de Burgemeester Aernoutseweg, een wandelpad aangelegd, met veel voetgangersverkeer, tussen de weg en het perceel. Doordat de weg en het pad een stuk hoger liggen dan de tuinen is een deugdelijke afscheiding noodzakelijk om de leefbaarheid in de tuin te verzekeren, ter voorkoming van inkijk en het terugdringen van geluid- en verkeershinder. Verwijderen van de huidige beplanting zou tevens betekenen dat twee beschermde taxusbomen en een honderd jaar oude eik moeten worden geveld.

Verkeersaspecten

Gezien de schaal van de locatie is er geen verkeersplan nodig. De vervanging van één woning heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Het parkeren zal geheel op eigen erf plaats vinden.

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling, de nieuwbouw van een woning aan de Nieuwstraat te Sluis, dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedskapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad. In de Nota Ruimte is een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. Sluis is hiertoe ook aangemerkt.

West Zeeuws-Vlaanderen is in de Nota Ruimte aangewezen als nader te begrenzen Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Deze moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden, en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch- recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Zij nemen, op basis van de globale begrenzing van de PKB-kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De kernkwaliteiten van West Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- het polderpatroon met geulensysteem;
- de overgang van zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid;
- de aanwezigheid van verdedigingswerken.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. In dergelijke ge-

bieden is ruimte voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) c.q. wordt uitgegaan van een woningbouwopgave die het 'migratiesaldo nul' niet overschrijdt. Daarmee wordt bedoeld dat enkel mag worden gebouwd voor huisvesting van bevolkingsgroei die niet te danken is aan migratie.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

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

Ingegaan wordt op de eerst en laatst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- *Gewenste ontwikkeling*: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- *Locatiekeuze*: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- *Vormgeving*: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven;
- *Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten*: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten;

- *Wettelijke eisen:* In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik is bepaald dat om voldoende aandacht te genereren voor het bestaand bebouwd gebied, de gemeenten de taakstelling hebben om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand gebouwde gebied te realiseren middels inbreiding. Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie, dus het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen. Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied. Door te sturen op inbreiding wordt het bestaand bebouwd gebied beter benut waardoor zorgvuldig gebruik van de ruimte wordt ondersteund.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. 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. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland (PRV) gaat artikel 2.17 over woningbouw en wordt onder andere het volgende vermeld:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan waarin woningen worden toegelaten bevat een beschrijving waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het plan of project bijdraagt aan doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en de zorg voor kwetsbare groepen. Daartoe wordt de in bijlage 4 van de PRV onder 1 en 2 bedoelde informatie verstrekt. Het bepaalde in de eerste volzin is niet van toepassing op bestemmingsplannen die in werking zijn getreden vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening.
2. In een bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegelaten anders dan in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Sluis (september 2004)

De Woonvisie dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast moet de visie inzicht geven in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015. Gezien de ambities van de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd

(werkgelegenheid, de terugloop in het inwonertal/het aantal huishoudens, het wegvallen van het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheidsprojecten) maar vooral ook de kansen/potenties die er nog in het verschiet liggen op het gebied van recreatie en toerisme, zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad.

De insteek is om met gedifferentieerde nieuwbouw van woningen in te spelen op de vraag van de woonconsumenten die momenteel in de gemeente wonen (en daarmee vertrek van inwoners naar elders te voorkomen), en om nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken. Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitwerkt:

1. Inzetten op een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 1.300 woningen in de periode 2005-2015.

Met deze doelstelling zou het inwonertal in genoemde periode met 2.600 tot 3.200 inwoners toenemen. De nieuwbouw moet de negatieve spiraal van ontgroening, vergrijzing en het uitblijven van bevolkingsgroei doorbreken en de leefbaarheid van het gebied vergroten.

2. Versterking vestigingsklimaat (boven)lokale vraag door sterke impuls recreatie en zorg.

Wanneer met het aantrekken van een bovenlokale vraag wordt ingezet op bijvoorbeeld vitale ouderen, alsmede gezinnen met kinderen, dan zal het voorzieningen-aanbod voor deze groepen op het gebied van recreatie, cultuur en dergelijke moeten worden uitgebreid en bovendien een kwaliteitsslag moeten ondergaan. De ingezette valorisering van een aantal kernen zal moeten worden voortgezet om zo de aantrekkelijkheid en identiteit van deze kernen verder te versterken.

3. Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen relateren aan kwaliteiten van kernen.

Bij de verdere uitbreiding van de woningvoorraad zal nadrukkelijker naar de aanwezige potenties van de gebieden moeten worden gekeken. De geconstateerde lokale / regionale vraag moet vooral in kernen als Oostburg en Breskens en de overige drie grotere kernen geëffectueerd worden, gezien de mogelijkheden en de vraag die daar ligt.

4. Differentiatie woningbouw moet aansluiten bij lokale en bovenlokale vraag in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen.

Relevant voor een goede afzet van de nieuw te bouwen woningen is, dat de verschillende woningbouwprogramma's aansluiten bij de woningvraag die beantwoord moet worden en tevens recht doet aan de eigenschappen van de planlocaties.

5. Aanpassingen bestaande woningvoorraad.

Onlosmakelijk verbonden aan de nieuwbouwplannen is de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Om dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt te voorkomen, moet tegelijkertijd de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en/of herstructurering) worden opgepakt. Ook dient een duidelijk beleid te worden gevoerd ten aanzien van tweede woningen.

Welstandsnota 2008

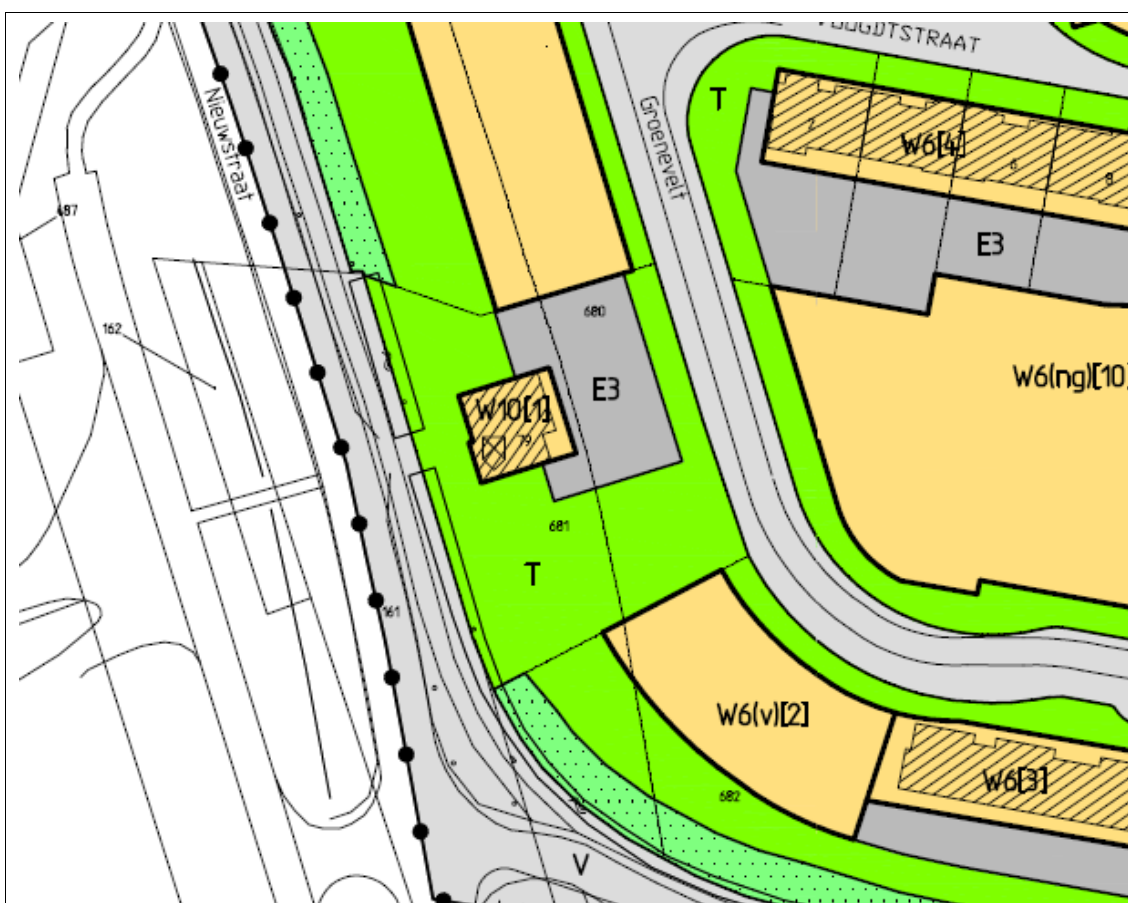
In de Woningwet is vastgelegd dat bouwaanvragen moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Daarbij schrijft de wet voor dat met betrekking tot het welstandstoezicht een zo concreet en objectief mogelijk toetsingskader aan wordt geboden, zodat de aanvrager reeds vooraf inzicht heeft in de wijze waarop de welstandstoetsing

plaatsvindt en aan welke welstandscriteria zijn/ haar bouwplan zal worden getoetst. Dit toetsingskader wordt gevormd door de zogenaamde welstandsnota.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het toezicht en de toetsing door welstand geregeld in de Wabo.

Het doel van het welstandsbeleid is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Sluis. De gemeenteraad heeft op 24 april 2008 de gewijzigde Welstandsnota vastgesteld. De nadruk van het welstandstoezicht ligt op het behoud van het beeld van de karakteristieke kernen en invalswegen.

De Nieuwstraat (tot Ridderstraat) is aangemerkt als een gebied die valt binnen welstandsniveau 'historisch'. Het gedeelte van de Nieuwstraat ter hoogte van nr. 79 is aangemerkt als 'nieuwbouw'. Steekwoorden voor de beoordeling van bouwplannen zijn: behoud en stimulering. Tot slot heeft de gemeenteraad voor het aangrenzende villapark Groenevelt naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld op 21 december 2006. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het welstandsbeleid voor deze wijk. In zijn algemeenheid zijn de beeldkwaliteitseisen voor deze wijk als volgt: Een landelijk opgezette woonwijk in neo-romantische stijl waarbij de beeldkenmerken zijn ontleend aan de Engelse cottagestijl. Het uiterlijk van de beoogde ontwikkeling sluit aan op de eisen uit het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 1.



Figuur 6: Uitsnede plankaart

Bestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt'

Het vigerende bestemmingsplan is 'Woonpark Groenevelt' (vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis d.d. 23 november 2006. De gronden zijn bestemd tot 'Woondoel-einden', 'Tuinen' en 'Erven'. Het pand is daarbij aangemerkt als 'Karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing'. Het realiseren van de nieuwe woning op de beoogde locatie is in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen afwij-kings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan, dient om de ontwikkeling mogelijk te maken het bestemmingsplan herzien te worden op dit perceel. Een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan is in figuur 6 weer-gegeven.

De woning aan Nieuwstraat 79 te Sluis heeft in het bestemmingsplan 'Woonpark Groe-nevelt' de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing' ge-cregen. Deze waarde is gestoeld op een onderzoek van de Stichting Dorp, Stad & Land wat ingesteld is om een gemeentelijke monumentenlijst op te stellen. De gemeente Sluis heeft deze monumentenlijst echter nog niet vastgesteld. De eventuele monumen-tale waarde is derhalve niet juridisch vastgelegd. Uit de inventarisatie van de Stichting Dorp, Stad & Land blijkt dat de woning een waardevol object is. Vooruitlopend op het vastleggen van de monumentenlijst is de woning als voorgenomen monument opgeno-men en heeft daarom de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing' gekregen.

3.4 Toetsing beleidskaders

Het Rijk zet in op bundelingsbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Ook bij de provincie staat bunde-ling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit centraal. De bouw van de woning vindt plaats in bestaand bebouwd gebied, zodat zorgvuldig gebruik van de ruimte wordt ondersteund. De gemeente Sluis heeft in haar woningbouwbeleid staan dat om dreigende leegstand te voorkomen tegelijkertijd de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en/of herstructurering) moet worden opgepakt.

De voorgenomen monumentale status van het pand aan de Nieuwstraat 79 is niet juri-disch verankerd in een gemeentelijke monumentenlijst. Derhalve is het mogelijk af te wijken van de bestaande bestemmingsplanregeling die vooruitlopend op de vaststelling van een dergelijke lijst is opgesteld. Daarbij is het vanuit een ruimtelijke overweging wenselijk dat de nieuw te bouwen woning aansluit bij het woonpark Groenevelt. Door de sloop en bouw van de woning aan de Nieuwstraat 79 vindt er een stedenbouwkundige afronding plaats van het woonpark Groenevelt. De nieuwe woning zal dan ook ruimtelijk worden ingepast binnen de bestaande structuur van het woonpark Groenevelt.

De ontwikkeling aan de Nieuwstraat 79 betreft de sloop en nieuwbouw van één woning. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de beleidskaders van zowel het rijk, de provincie als de gemeente past.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van een woning waardoor de woning in de lijn van de woningen behorend bij het woonpark Groenevelt komt te liggen. Dit betekent dat de woning verder van de Nieuwstraat af komt te liggen. De geluidsbelasting zal met de bouw van het nieuwe huis dan ook afnemen. Derhalve wordt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Daarbij dient bij het nieuwe huis de (wettelijke) binnenwaarde van 33 dB gehaald te worden.

4.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Er treedt geen veranderende situatie op. De woning wordt vervangen door een woning op dezelfde locatie. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Op grond artikel 8, lid 2, sub c van de Woningwet mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door het onderzoeksbureau 'Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws Vlaanderen' B.V. is op 8 juni 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied in de zwak koolashoudende bovengrond licht verhoogde concentraties kwik, lood en PAK zijn aan-

getroffen. IN de matig puinhoudende bovengrond, de zintuiglijke schone bovengrond en in de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Het grondwater bevat eveneens geen verhoogde concentraties.

Op basis van de voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht, er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie

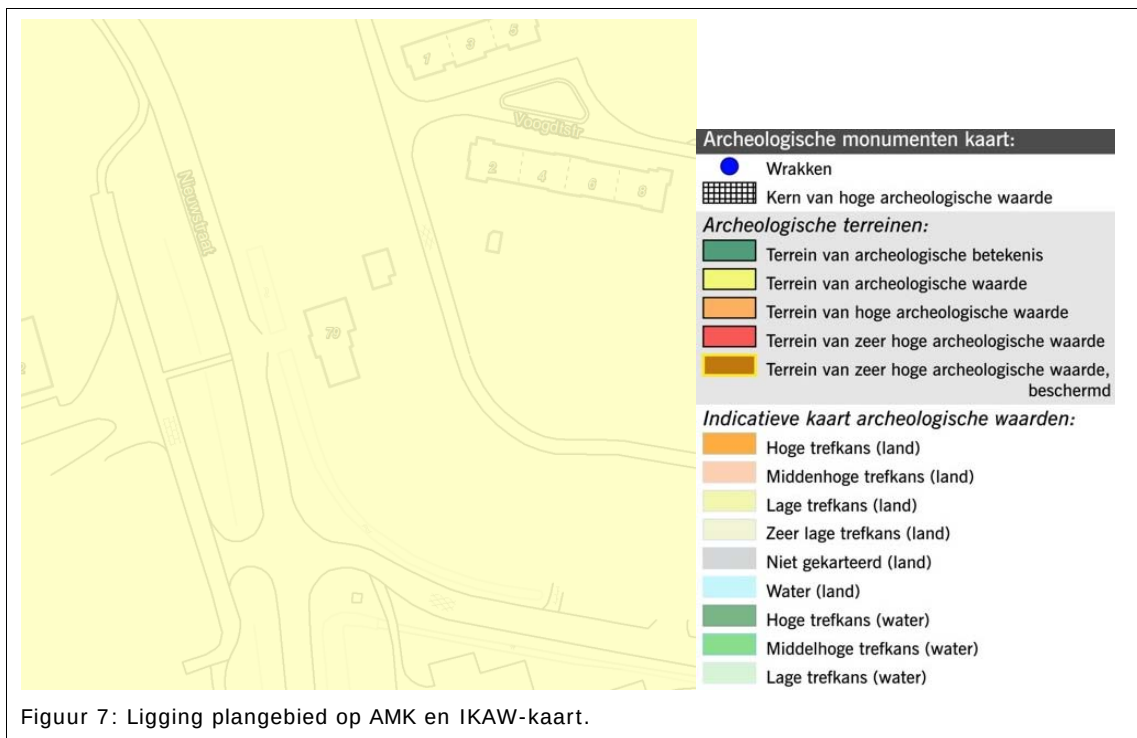
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan.

Raadpleging van de AMK wijst erop dat in en om het plangebied geen bekende archeologische terreinen (monumenten) liggen, en raadpleging van de IKAW leert dat het plangebied is gelegen in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Daarom is er geen archeologisch verkennend onderzoek noodzakelijk. In figuur 7 zijn de AMK en IKAW kaart weergegeven.

Ondanks dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden gedaan is altijd een kans aanwezig dat archeologische resten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988.



4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Thans in de waterparagraaf juridisch vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type 'Groot zoet'. In principe is grondwateronttrekking mogelijk, afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Cadzand.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. In het plangebied zijn ruime mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van weinig zettingsgevoeligheid in het plangebied. Het plangebied is geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee II; waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende bebouwing (en enigszins boven het straatpeil) te bouwen. Het verhard oppervlak neemt met niet of nauwelijks toe. Het betreft de sloop en bouw van 1 woning. Het huidige verhard oppervlak is ca. 400 m2 en het verhard oppervlak in de toekomstige situatie betreft ca. 450 m2. Daarom is er geen noodzaak aan maatregelen.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van 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.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het vuilwater van het bestaande pand is aangesloten op een eigen pompgemaaltje en loost op het rioleringsstelsel van de Nieuwstraat. De nieuwbouw wordt aangesloten op het gescheiden stelsel van woonpark Groenevelt.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Wel ligt de locatie in een kwetsbaar gebied en in de bufferzone van een natuurgebied.

Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Grenzend aan het plangebied is een sloot aanwezig. De inrichting van deze sloot blijft onveranderd.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel/geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.6 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De projectlocatie ligt op meer dan 5 kilometer afstand van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Verder ligt het plangebied op ca. 100 meter afstand van gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Ingevolge het provinciale beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening) dient binnen een afstand van 100 meter vanaf het natuurgebied een afweging plaats te vinden. De afstand is hier dermate groot dat een afweging niet noodzakelijk is.

Het plangebied betreft gronden welk in gebruik voor woondoeleinden en tuin. De nieuwe woning zal op vrijwel dezelfde plaats worden teruggebouwd. De gevolgen voor de natuurwaarden zijn dan ook minimaal te noemen en daardoor verwaarloosbaar. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen

slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Op basis van de provinciale risicokaart ligt het plangebied niet binnen risicocontouren van inrichtingen. Risicovolle inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

4.8 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.7 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de vervanging van een woning. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de vervanging van één woning. Derhalve is de beoogde ontwikkeling kleiner dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Molenbiotop

In de omgeving van een molen kunnen mogelijk hoogtebeperkingen aan de orde zijn voor obstakels. Het gebied waarbinnen dergelijke hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotop of molenbeschermingszone genoemd. In relatie tot molen De Brak aan de Nieuwstraat moet rekening worden gehouden met de molenbiotop. Voor het behoud van de molen is het immers van belang dat deze kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de molenbeschermingszone een groot gebied bestrijken (vele honderden meters).

Aan de Nieuwstraat 26a is molen De Brak gelegen. Vanuit het provinciale beleid geldt een molenbiotop tot 400 meter. Het plangebied is buiten deze 400 meter zone gelegen en bovendien betreft het vervangende nieuwbouw waarbij de nieuw te bouwen woning lager wordt dan het huidige gebouw. De molenbiotop vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de sloop en nieuwbouw van een woning aan de Nieuwstraat 79 te Sluis. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van 'Nieuwstraat 79 Sluis' bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 10 april 2008)'.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Een ongeveer 4 meter brede strook op het woonperceel (aan de Nieuwstraat) is bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en van de waterhuishouding mogelijk.

Tuin (artikel 4)

De tuin behorende bij de woning aan de Nieuwstraat 79 te Sluis is bestemd tot tuin. Hierin mogen alleen bouwwerken geen gebouwen worden opgericht. Hieraan zijn hoogtebepalingen gekoppeld.

Wonen (artikel 5)

De gronden waarop de beoogde woning wordt gebouwd is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (de woning), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door middel van een bouwaanduiding is aangegeven dat ter plaatse enkel het woningtype vrijstaand is toegestaan. Hieraan zijn bouwregels verbonden.

Ten aanzien van het hoofdgebouw zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en de totale bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de totale bouwhoogte.

Er is tot slot een afwijkingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis opgenomen.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In artikel 7 is geregeld dat bestaande afstanden en andere maten zoals deze op de datum van inwerkingtreding van het plan zijn van toepassing blijven in afwijking van wat er in de vigerende regels staat.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Hiervan kan afgevoerd worden bij omgevingsvergunning indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 10)

In artikel 10 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 11)

Artikel 11 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. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afgeweken worden bij omgevingsvergunning tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 12)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Nieuwstraat 79 te Sluis is een initiatief van een private partij. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in het bezit van de initiatiefnemer. Bij de onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen. Er is gebleken dat de ontwikkeling economisch haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Tijdens de inspraakperiode is één inspraakreactie binnengekomen.

In onderstaande tekst wordt een samenvatting van de inspraakreactie weergegeven:

Inspraakreactie Vereniging van Huiseigenaren Park Groenevelt

- *Reactie*

Zowel in het bestemmingsplan “Woonpark Groenevelt” als in het voorontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat 79 Sluis” staat dat de maximum snelheid van de Nieuwstraat verlaagd wordt naar 30 km/uur. U geeft aan dat tot op heden de verlaging van de maximumsnelheid nooit gerealiseerd is. Door het ontbreken van een ononderbroken geluidsbarrière langs de Nieuwstraat/Aernoudtsweg en toenemend autoverkeer is er thans sprake van geluidshinder voor een aantal woningen in woonpark Groenevelt. In de periode tussen de sloop van de woning Nieuwstraat 79 tot de nieuwbouw zal de geluidsoverlast nog groter zijn, omdat een natuurlijke geluidswal tijdelijk verdwijnt. Ook de toekomstige nieuwe situatie is een verslechtering vergeleken met de huidige situatie, er ontstaat een nieuw geluidstek door de ruimte tussen de te realiseren nieuwbouw en de bestaande bebouwing op het perceel Nieuwstraat 79. De in het plan beloofde verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving zal in de praktijk leiden tot een behoorlijke verslechtering van de leefomgeving. U draagt twee oplossingen aan om de bestaande geluidsoverlast te beperken, het verlagen van de maximumsnelheid 30 km/uur met bijbehorende maatregelen en de aanleg van een geluidswal.

- *Antwoord*

Het bestemmingsplan “Nieuwstraat 79 Sluis” voorziet uitsluitend in de planologische regeling van het beoogde bouwplan op het perceel Nieuwstraat 79 te Sluis. Er is geen reden aan te nemen dat het wegverkeerslawaai van de Nieuwstraat ten opzichte van woonpark Groenevelt toeneemt door realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Immers, zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan biedt een bouwmogelijkheid voor een woning.

Mogelijk bestaande geluidsproblemen in woonpark Groenevelt hebben geen relatie met de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve dient daar in het kader van bestemmingsplan “Nieuwstraat 79 Sluis” niet op ingegaan te worden.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is voor het aspect geluid geconstateerd dat akoestisch onderzoek niet vereist is. Een maximumsnelheid van 50 km/uur of een verlaging naar 30 km/uur van de Nieuwstraat is in onderhavige situatie niet van invloed op het al dan niet uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Re-

den dat wij akoestisch onderzoek niet noodzakelijk achten, is dat de afstand van de nieuwe woning tot de Nieuwstraat groter is dan in de bestaande situatie. De geluidsbelasting op de gevel van de beoogde woning is dus kleiner. Volledigheidshalve zullen wij de verlaging van de maximumsnelheid van de Nieuwstraat niet meer opnemen in de toelichting. Op dit punt wijzigen wij de toelichting.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM-Inspectie;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

De provincie Zeeland heeft een vooroverlegreactie ingediend. Deze reactie is in onderstaande tekst samengevat en beantwoord.

Vooroverlegreactie Provincie Zeeland

- *Reactie*

De voormalige pastorie is één van de laatste restanten van de verschillende kostscholen die voor Franse kinderen in Sluis werden gebouwd. Door mee te werken aan vervangende nieuwbouw is er geen reden voor het in stand houden van de voormalige pastorie en wordt sloop in feite bevorderd. Indien uit bouwkundige rapporten blijkt dat het pand inderdaad, zoals in de toelichting staat, in een dusdanig slechte conditie verkeert dat renovatie niet meer mogelijk is, is sloop te volgen. Is dit niet het geval dan is het advies om geen medewerking te verlenen aan vervangende nieuwbouw.

- *Antwoord*

Bij onderhavig plan dienen verschillende aspecten afgewogen te worden. Enerzijds betreuren wij het net als u dat deze woning verloren gaat. Anderzijds hebben wij geconstateerd dat de woning op dit moment in een slechte conditie verkeert. Door achterstallig onderhoud en problemen met het grondwaterpeil is de staat van de woning erg achteruit gegaan (optrekkend vocht, verzakking met zetscheuren et cetera). Gelet daarop hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor vervangende nieuwbouw. Bovendien is er, zoals u ook constateert, geen juridische grondslag om een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen voor de woning te weigeren. Gezien bovenstaande zijn wij niet voornemens om ons besluit, uit oogpunt van behoud van de woning, te heroverwegen.