



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE SLUIS

Bestemmingsplan

‘Nieuwstraat 79 Sluis’

Vastgesteld door de raad van de gemeente Sluis
bij besluit van 22 maart 2012

, 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
26 januari 2012
definitief

12 september 2011
7 december 2011
22 maart 2012



TOELICHTING

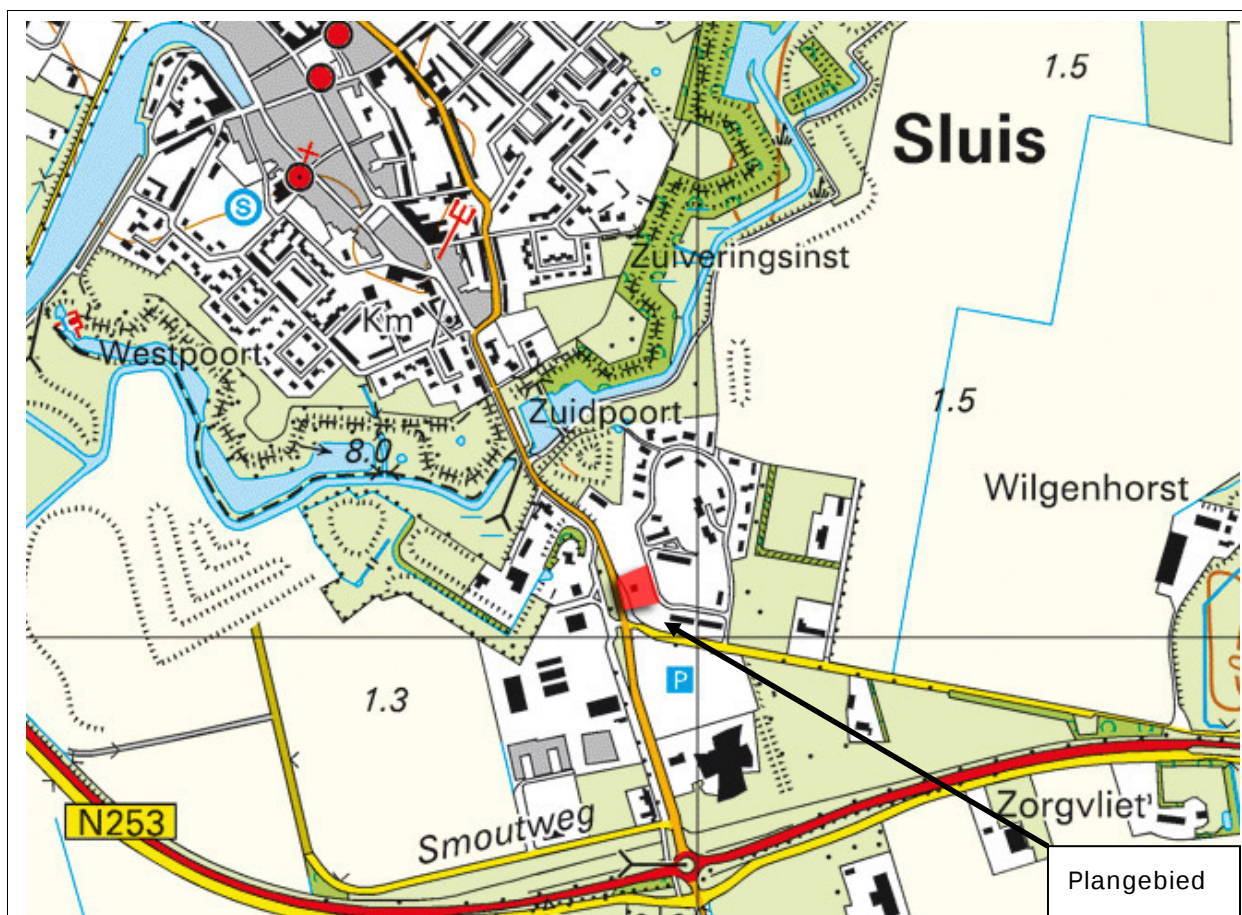
behorende bij het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis' in de gemeente Sluis.

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 wachtten 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.

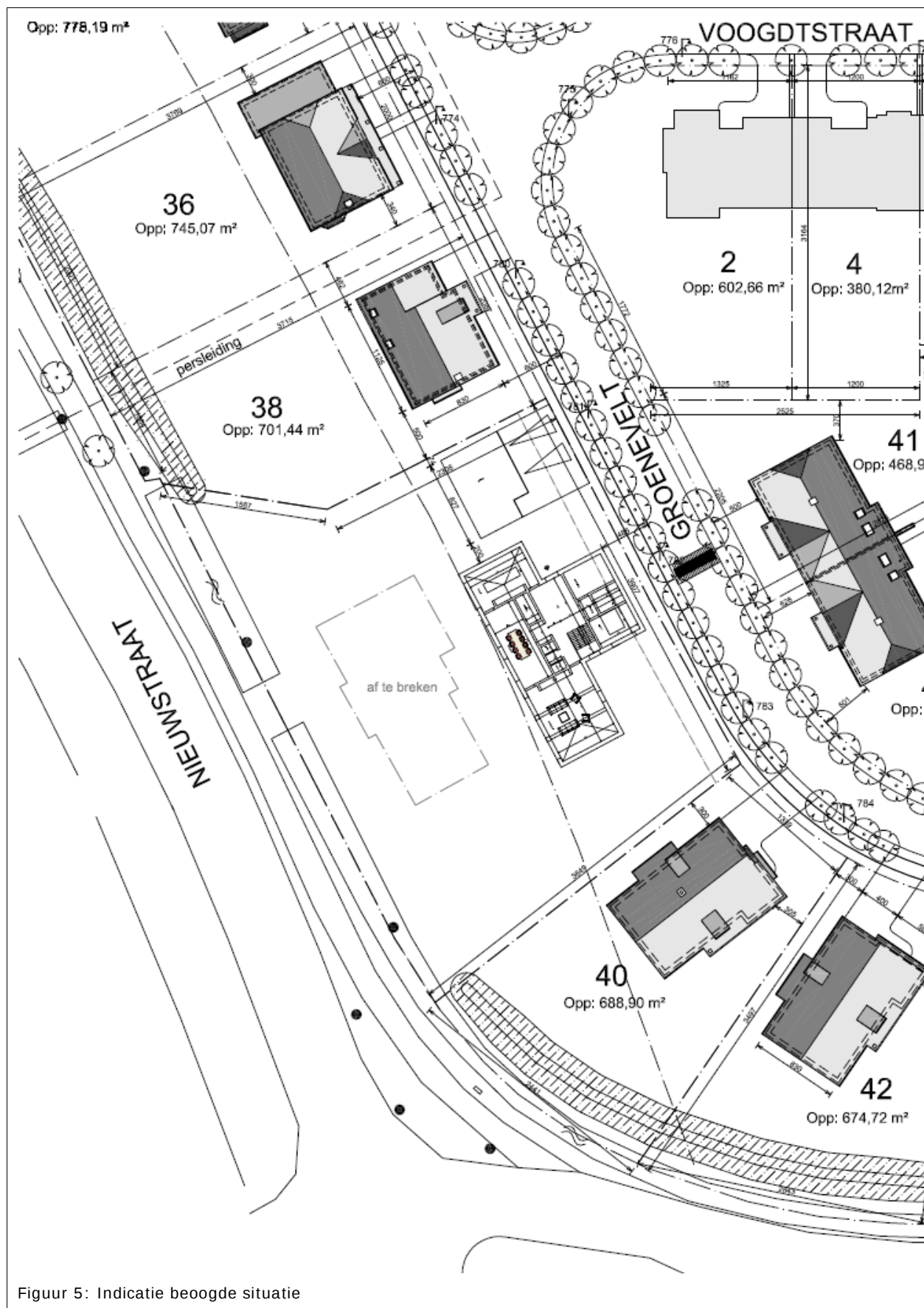
2.2 Beoogde situatie

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 hoofdontsluiting 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 hoofdonthoofsluiting 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

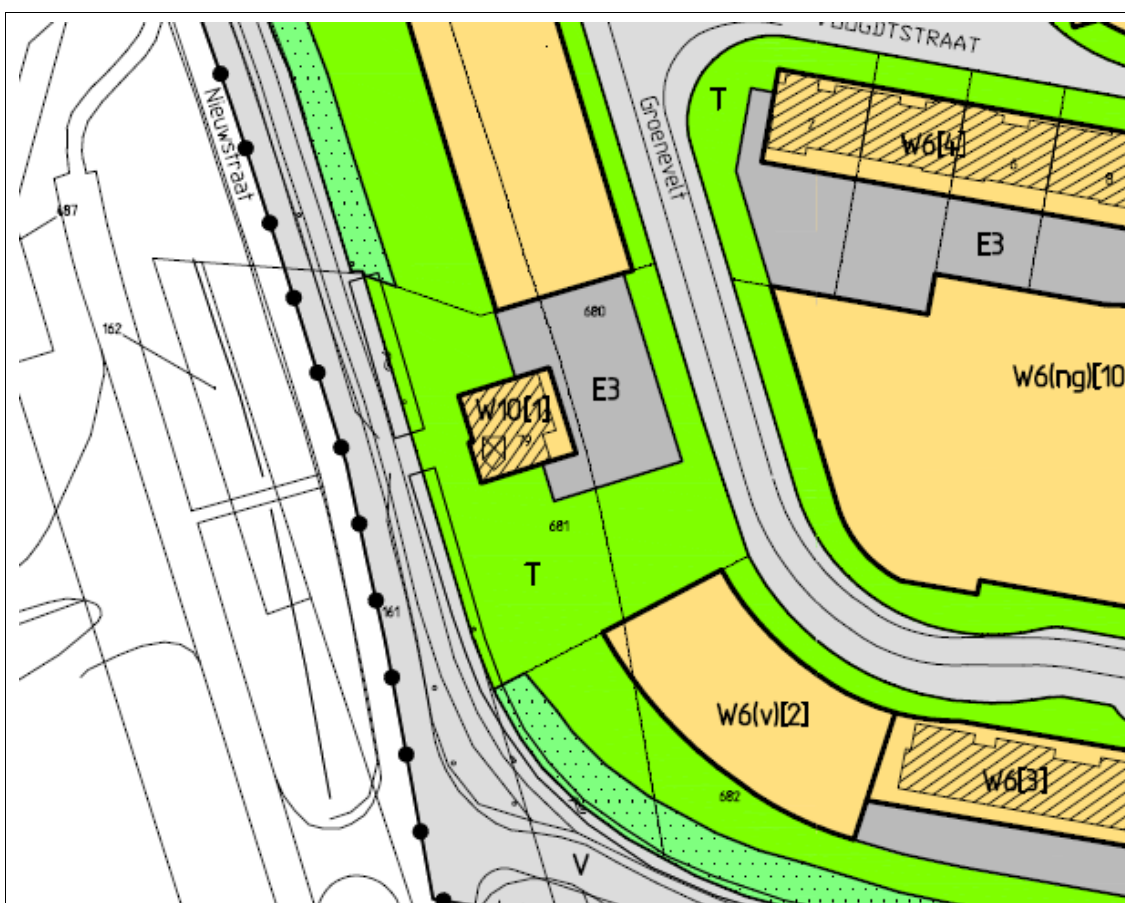
In de Woningwet is vastgelegd dat bouwaanvragen moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Daarbij schrijft de wet voor dat met betrekking tot het welstandstoezicht een zo concreet en objectief mogelijk toetsingskader aan wordt geboden, zodat de aanvrager reeds vooraf inzicht heeft in de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

De woning aan Nieuwstraat 79 te Sluis heeft in het bestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt' de aanduiding 'karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing' gekregen. 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 monumentale 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 opgenomen 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 bundeling, 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 juridisch 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

Wegverkeerslawaaai

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

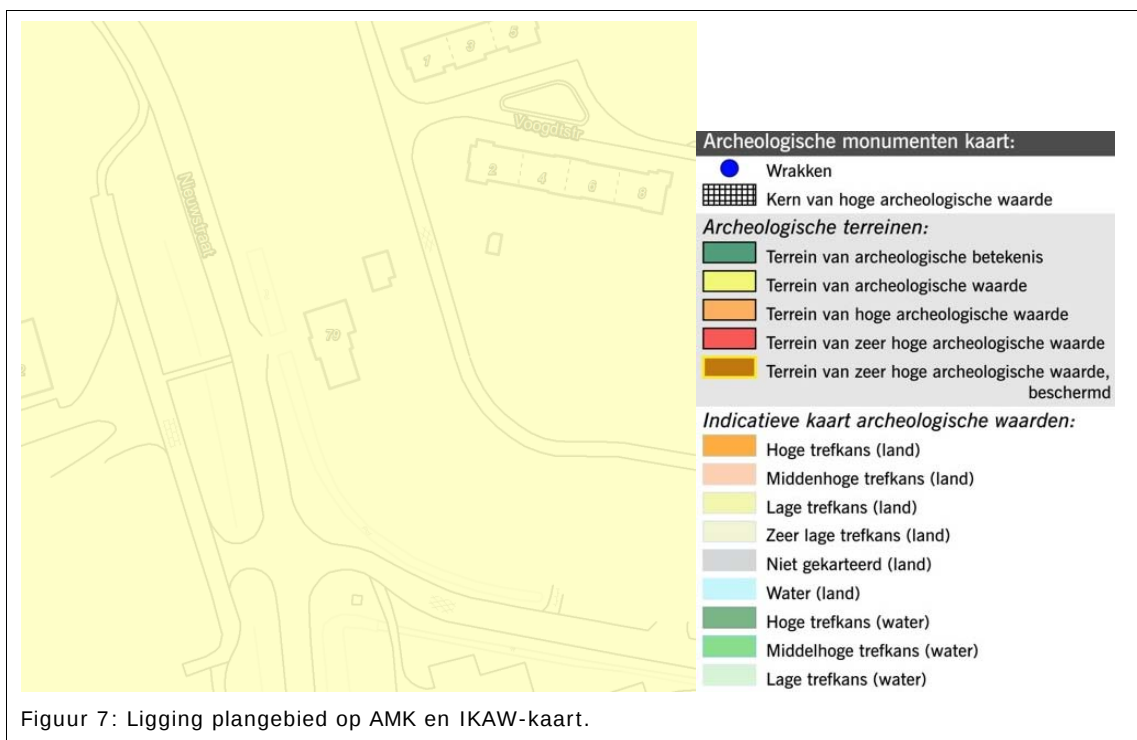
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch 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 pomp-gemaaltje 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 bruto vloeroppervlak 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.



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE SLUIS

Bestemmingsplan

‘Nieuwstraat 79 Sluis’

Bijlagenboek



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
26 januari 2012
definitief

12 september 2011
7 december 2011
22 maart 2012



BIJLAGENBOEK

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

INHOUD

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



BIJLAGE 1

Beeldkwaliteitsplan woonpark Groenevelt d.d. 21 december 2006

SLUIS

PARK GROENEVELT

Eisen van beeldkwaliteit (voor nieuw te bouwen woningen)

December 2006

Openbaar domein

De openbare weg wordt omzoomd met rijen knotwilgen en de privatieve tuinen worden door haagbeuk afgescheiden met de weg.

Woningen

Het woonpark Groenevelt is architectonisch landelijk opgezet en wordt in neo-romantische stijl ontwikkeld. De traditionele neo-romantische beeldkenmerken van de woningen zijn ontleend aan de Engelse-cottagestijl. Het architecturaal voorkomen in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving en duurzaamheid als in materiaalgebruik. Er moet sprake zijn van diversiteit van de woningen in uitwerking en detaillering.



De volgende materialen zijn verboden: plastic- en butylproducten, betonplaten afscheidingen, prefab betonnen afdekplaten, en dergelijke.

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met de aanpalende woningen en het straatbeeld. In de opbouw van het gevelvlak zal de verticale geleding primeren. Dit betekent dat gevelopeningen alleen verticaal mogen worden uitgevoerd.

Geleding in gevels en daken

De geleding in gevels en daken moet refereren aan de bestaande woningen. Concreet betekent dit dat de plattegrond van een woning niet puur rechthoekig is. Door aanbouwen, uitbouwen, kleine sprongen, ingangspartijen, rookkanalen en dergelijke wordt de rechtlijnigheid doorbroken. In de gevels manifesteert zich dat in gevelstukken van een of meer bouwlagen hoog en het bijna niet voorkomen van goten in één lijn op dezelfde hoogte. Ook een torenachtige bouwmassa is mogelijk. Er is derhalve bijna altijd sprake van een hoofddak en één of meerdere nevendaken. Dit kan zijn een lager dak, een dwarsdak, een tussendak en een dak dat opgetild is.

Muren

Alle zichtbaar blijvende gevels alsmede de schoorstenen dienen te worden afgewerkt in traditionele baksteen met een handvorm gebakken gevelsteen, vol te voegen en daarna afgeborsteld gelijk met het voorvlak van de steen.

Andere materialen (hout en natuursteen) kunnen toegepast worden in ondergeschikt belang, zoals pleisterwerk (stucco), vakwerk of houten beplanking

Blauwe hardsteen is toegelaten voor het bordes en de sierlijsten voor de voordeur of inkom.

Baksteenmuren dienen niet meer dan twee verschillende soorten baksteen of metselwerkverband te bevatten. Elk muuroppervlak dient niet meer dan drie verschillende materialen te bevatten.

Gevels kunnen wit geschilderd worden. Wit kaleien is eveneens toegelaten (kaleien betekent dat er cementspecie over de steen wordt gesmeerd waarbij de structuur van de steen en de voeg minder goed zichtbaar worden). De plint kan ook wit of zwart geschilderd worden opgeschilderd blijven.

Daken

De daken dienen hellend en van symmetrische opzet te zijn en nemen de traditionele vorm aan van driehoekige topgevels, schilddaken of wolfsdaken.

Dakkapellen zullen de traditionele vorm aannemen van topgevels, Zeeuwsche gevels, schilddaken of sleepdaken.

Dakvlakramen en ventilatiepijpen mogen niet zichtbaar zijn aan de voorgevelzijde van een gebouw.



De dakbedekking dient te bestaan uit enkele of dubbele gesloten stormpannen, Vlaamse pannen, tegelpannen. De dakpannen dienen een natuurlijke kleikleur te hebben binnen de kleurschakering van oranje-rood naar roodbruin. Per eigendom dient er éénzelfde kleur gebruikt te worden voor de dakpannen.

De dakhelling van het hoofddak dient minimaal 45° en maximaal 60° te bedragen t.o.v. het horizontale vlak. De helling van het dak kan verminderen vanaf het knikpunt dat op circa 1/4 of 1/6 van de dakrand ligt. De helling van een ondergeschikt dak dient een minimale hellingshoek te hebben van 25° t.o.v. van het horizontale vlak.

Alle woningen hebben een schoorsteen voor een open haard boven een hoogte van 3.00m. De schoorstenen moeten worden voorzien van een passende afdekkap.

Openingen

Ramen, portalen, erkers en alle andere openingen in de voorgevels dienen rechthoekig en vertikaal van verhouding te zijn. Ramen en deuren dienen te bestaan uit hout te schilderen.

Ramen kunnen van luiken worden voorzien die effectief dienen gesloten te kunnen worden en die overeenstemmen met de afmeting van de opening. Rolluiken zijn niet toegelaten. Ramen en deuren met glas dienen te worden uitgerust met (op het glas aangebrachte) houten geschilderde roeden die vierkant of vertikaal van verhouding zijn.

Garagepoorten in de voorgevels dienen te worden bekleed met houten planken te schilderen.

Raamdorpels dienen te worden uitgevoerd in natuursteen of in dubbele rij gebakken boomse tegels zoals in veel van de bestaande woningen zijn toegepast.



Elementen

De dakgoten en regenafvoeren zijn uitgevoerd in koper of zink.

Palen en kolommen van portalen, erkers, balustrades en balken dienen te worden uitgevoerd in hout. Indien deze constructieonderdelen ongeschilderd worden toegepast betreft het massief hout (eiken of tropisch hardhout). In geschilderde toestand kan het een houten omkleeding zijn.

Metalen kolommen, balkons balustrades, balken zijn niet toegestaan in de voorgeveldelen.

Luifels dienen te worden opgebouwd uit rechthoekig houten frames, de zijanten dienen open te blijven.

Uithangborden zijn alleen toegelaten indien er een locatie voor een vrij beroep aanwezig is in het gebouw. Uithangborden dienen te worden gemaakt uit smeedijzer of hout. Lichtgevende reclames (lichtbakken) en neon verlichting zijn verboden. Wel mogen de uithangborden verlicht worden door middel van een spot, zoals ook bomen of andere elementen in een tuin verlicht mogen worden. Een uithangbord mag een maximale grootte hebben van 0,25 m², zodat het element ondergeschikt blijft.



BIJLAGE 2

Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Nieuwstraat 79 te Sluis
(kadastraal bekend: Sluis M 681 + 680 ged.)

Projectnr. 11A0519

datum 8 juni 2011	opgesteld N.R.C. Mariman	paraaf 
status definitief	gecontroleerd Ing. C.F.A. Geus-Bracke	paraaf b.a. 

Uitgevoerd door:

Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V.
Zandbergsestraat 1
4569 TC Graauw

Tel.: 0114 63 54 00
Fax : 0114 63 57 54

Opdrachtgever:

Dhr. G. van Daele
Hoogstraat 7
4524 AA Sluis

INHOUD	blz.
1 INLEIDING	5
2 VOORONDERZOEK	6
2.1 Locatiegegevens	6
2.2 Vooronderzoek	6
2.3 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	6
2.4 Hypothese en onderzoeksstrategie	7
3 UITVOERING VELD- EN LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN	8
3.1 Certificering en accreditatie	8
3.2 Veldwerk	8
3.3 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	8
3.4 Grondwater	9
3.5 Monstersselectie en analyses	9
4 RESULTATEN EN INTERPRETATIE VAN HET ONDERZOEK	10
4.1 Algemene begrippen en toetsingskader	10
4.2 Grond	11
4.3 Grondwater	12
4.4 Toetsing van de hypothese	13
5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	14
5.1 Conclusies	14
5.2 Aanbevelingen	14
6 AANSPRAKELIJKHEID	15

BIJLAGEN

I	Topografische kaart met ligging onderzoekslocatie
II	Situatietekening
III	Beschrijving boorprofielen
IV	Analyseresultaten grond- en grondwatermonsters
V	Toetsing analyseresultaten aan gecorrigeerde streef-/achtergrond- en interventiewaarden
VI	Historische informatie (NEN 5725)
VII	Certificering en accreditatie

1 INLEIDING

In opdracht van de heer G. van Daele heeft Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V. op de locatie Nieuwstraat 79 te Sluis (kadastraal bekend: Sluis M 681 en 680 ged.) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen realisatie van een nieuwe, vervangende woning.

Het onderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek zoals omschreven in de NEN 5740 van het Nederlands Normalisatie Instituut 2009 nl.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen in de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie, c.q. inventariseren of het voormalige of huidige gebruik van het terrein en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater).

In onderhavig rapport komt eerst het vooronderzoek aan de orde, vervolgens wordt de uitvoering van het bodemonderzoek beschreven. Hoofdstuk 5 van het rapport bevat de aan het onderzoek te verbinden conclusies en aanbevelingen, het afsluitende hoofdstuk bevat informatie omtrent de aansprakelijkheid.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Locatiegegevens

Adres	: Nieuwstraat 79 te Sluis
Gemeente	: Sluis
Kadastrale gegevens	: Sluis M 681 en 680 ged.
Gebruik	: Te slopen woning, garage en tuin
Oppervlakte onderzoekslocatie	: circa 1500 m ²
RD-coördinaten (m)	: X = 15918 ; Y = 370057 (M 681)

De onderzoekslocatie is gelegen circa 400 meter buiten de oude stadskern van Sluis op het villapark Groeneveld. Het te onderzoeken terrein betreft een te slopen woning, een garage en tuin en is geheel onverhard.

Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde grenst het te onderzoeken terrein aan grasland. Ten oosten zijn woningen gesitueerd op het villapark Groeneveld en direct ten westen grenst de onderzoekslocatie aan de openbare weg Nieuwstraat.

Als bijlage I is de topografische kaart met de ligging van de onderzoekslocatie opgenomen, een tekening van de huidige situatie waarop de onderzoeksgrenzen staan aangegeven is als bijlage II toegevoegd.

2.2 Vooronderzoek

Volgens de kaart verkend in de periode 1910 - 1914 was op de onderzoekslocatie al bebouwing aanwezig. Men is voornemens de huidige woning te slopen en een nieuwe vervangende woning te realiseren. De op perceel M 680 gesitueerde garage blijft behouden.

Door de opdrachtgever is aangegeven dat er op de locatie geen tanks aanwezig zijn. In het verleden werd er gestookt op kolen en deze lagen opgeslagen in de kelder van de woning.

Op de onderzoekslocatie is in mei 1994 is door SGS Ecocare b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (project ET 60350). In de bovengrond werd destijds een verhoogde concentratie benzo(a)pyreen (afzonderlijke parameter PAK) boven de toenmalige B-waarde aangetroffen. Anno 2011 zou toetsing van deze PAK (som 10) resultaten een licht verhoogde concentratie uitwijzen.

Voor uitgebreide historische informatie evenals vastlegging van deze per geraadpleegde informatiebron wordt verwezen naar bijlage VI Historische informatie (NEN 5725:2009 nl).

2.3 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

Ter plaatse van het onderzoeksgebied en zijn omgeving varieert de dikte van de deklaag van 0 tot 5 m. Deze slecht doorlatende deklaag ligt aan maaiveld als een holocene klei/veendek (Westland Formatie) en wigt uit tegen de dekzanden van de Formatie van Twente langs de Belgische grens. De ondergrond is geologisch opgebouwd uit mariene, fluviatiele en eolische sedimenten. De oudste lagen behoren tot het Tertiair (Eoceen), de jongste afzettingen stammen

uit het Kwartair (Holoceen). Indien men het kwartaire dek wegdenkt, dan dagzoomt langs het tertiaire erosievlak de Formatie Rupel.

Het watervoerend pakket is overwegend samengesteld uit fijne tot matig grove zanden van mariene, fluviatile en eolische oorsprong. Dit pakket verkeert onder freatische condities, de dikte is ongeveer 25 meter en het doorlaatvermogen bedraagt ca. 200 m²/d. De bergingscoëfficiënt bedraagt ongeveer 0,20.

Van de slecht doorlatende basis maken deel uit: kleilagen van de Formaties van Meetjesland, Rupel en Breda. De basis ligt over het algemeen aan de bovenzijde van een kleilaag, die tot de zogenaamde Kleien van Asse (Formatie van Meetjesland) behoort.

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, de regionale grondwaterstromingsrichting is globaal noordoostelijk, er is niets bekend betreffende plaatselijke lokale invloeden.

2.4 Hypothese en onderzoeksstrategie

Hypothese:

Op grond van de verzamelde informatie in het vooronderzoek (oude bebouwing) wordt de onderzoekslocatie als een verdachte locatie beschouwd met een diffuse bodembelasting en een heterogene verdeling.

In de tabel hieronder is de te volgen onderzoeksstrategie schematisch weergegeven.

Tabel 1 Onderzoeksstrategie verdachte locatie
(Deel)locatie Nieuwstraat 79 te Sluis

Oppervlakte (m ²)	1500
Toe te passen strategie uit de NEN 5740 2009 nl	VED-HE
Boringen	
Tot 0.5 m - mv	7
Tot 2.0 m - mv	1
én boring met peilbuis*	
Peilbuis filter 0,5 m - grondwaterstand	1
Grondanalyses	
Pakket 1	3
Grondwateranalyses	
Pakket 2	1

Pakket 1 : standaard stoffenpakket A conform AS3000

Pakket 2 : standaard stoffenpakket B conform AS3000

* indien de grondwaterspiegel zich dieper bevindt dan 5,0 m beneden het maaiveld, kan het plaatsen van peilbuizen achterwege blijven.

3 UITVOERING VELD- EN LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN

3.1 Certificering en accreditatie

Voor een overzicht van de verrichtingen, waarvoor Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V. gecertificeerd of geaccrediteerd is, wordt verwezen naar bijlage VII: Certificering en accreditatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden is met name aandacht geschonken aan eventueel zintuiglijk waarneembare verontreinigingen van de opgeboorde grond en het opgepompte grondwater.

3.2 Veldwerk

De veldwerkzaamheden zijn op 19 mei 2011 uitgevoerd door de heren W.E.M. de Kock en T. Heijens (in opleiding).

Gelijkmatig verdeeld over de totale locatie zijn zeven boringen (nrs 02 t/m 05 en 07 t/m 09) uitgevoerd tot 0.5 meter beneden maaiveld (m-mv) en één boring (nr 06) is uitgevoerd tot 2.0 m-mv. Voor de bemonstering van het freatisch grondwater is één boring (nr 01) doorgezet en afgewerkt met een peilbuis (materiaal HDPE). Het filter (1 m lengte) is 0.5 meter beneden de grondwaterspiegel geplaatst.

Het freatisch grondwater is 27 mei 2011 bemonsterd door de heer W.E.M. de Kock, in het veld zijn de elektrische geleidbaarheid (EC) en de zuurgraad (pH) bepaald.

De plaatsen van de boringen en de peilbuis zijn weergegeven op bijlage II: Situatietekening.

3.3 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

Voor gedetailleerde boorbeschrijvingen wordt verwezen naar bijlage III. Hieruit blijkt dat de bodem op de onderzoekslocatie tot een diepte van 2.0 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zwak tot matig zandige klei met een zwak siltige toevoeging. In de diepere ondergrond (traject 2.0 – 3.0 m-mv) wordt veen aangetroffen en in het daaronder liggende traject (3.0 – 45 m-mv; einde boring) wordt matig fijn tot matig grof zand met een zwak siltige toevoeging aangetoond. Zintuiglijk blijkt het traject 0.0 – 0.5 m-mv ter plaatse van de boringen 02, 03, 04, 06, 07, 08 en 09 zwak tot matig puinhoudend en ter plaatse van boring 01 zwak koolashoudend. Het traject 1.5 – 2.0 m-mv is zwak roesthoudend. Verder worden geen (asbest)verdachte materialen en/of andere verontreinigingen aangetroffen.

Het opgepompte grondwater uit de peilbuis P1 (boring 01) is kleurloos, matig troebel en heeft een zwak gronderige geur.

3.4 Grondwater

In onderstaande tabel zijn de grondwatergegevens opgenomen.

Tabel 2 Gegevens grondwater

Nr.	Peilbuis filtertraj. [m-mv]	Grondwaterstand tijdens plaatsen peilbuis [m-mv]	Grondwaterstand tijdens bemonsteren [m-mv]	Zuurgraad (pH) [-]	Geleidbaarheid (EC) [µS/cm]
P1 (bpt 01)	3.50 – 4.50	3.00	2.00	7.0	900

De gemeten zuurgraad (pH) en geleidbaarheid (EC) zijn normaal voor deze regio.

3.5 Monsterselectie en analyses

Grond

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grondmengmonsters welke door Grond-, Gewas-, en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" b.v. zijn samengesteld (conform AS3000) en ter analyse op een standaard stoffenpakket A (conform AS3000) bij het laboratorium van Grond-, Gewas-, en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" b.v. zijn aangeboden.

Tabel 3 Overzicht van grondmengmonstersamenstelling

Analysemonster	Meetpunt	Traject (cm-mv)	Zintuiglijke waarneming
GM01	01(P1)	0 - 50	zwak koolashoudend
GM02	04	0 - 50	matig puinhoudend
MM01	02	0 - 50	zwak puinhoudend
	03	0 - 50	zwak puinhoudend
	07	0 - 50	zwak puinhoudend, zwak wortelhoudend
	09	0 - 50	zwak puinhoudend
MM02	01(P1)	50 - 100	
		100 - 150	
	06	50 - 100	
		100 - 150	

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn aanvullend in overleg met de opdrachtgever twee grondmonsters samengesteld (GM01 en GM02) welke eveneens ter analyse op een standaard stoffenpakket A (conform AS3000) bij het laboratorium van Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' B.V. zijn aangeboden.

Grondwater

Het grondwatermonster WM01 uit peilbuis P1 (boring 01) is ter analyse aangeboden op een standaard stoffenpakket B (conform AS3000).

4 RESULTATEN EN INTERPRETATIE VAN HET ONDERZOEK

4.1 Algemene begrippen en toetsingskader

Om de mate van verontreiniging van de grond en het grondwater te kunnen beoordelen, dienen de chemische analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters te worden getoetst aan normen zoals deze zijn vastgesteld door het Ministerie van V.R.O.M..

Deze toetsingsnormen zijn als interventiewaarden weergegeven voor grond en streef- en interventiewaarden voor grondwater in de "Circulaire bodemsanering 2009". De streefwaarden voor grond zijn vervangen door de achtergrondwaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

De basis van het toetsingskader wordt gevormd door streef/achtergrond- en interventiewaarden, welke de volgende betekenis hebben:

- *Streefwaarde/achtergrondwaarde*

De streef/achtergrondwaarde komt overeen met de natuurlijke achtergrondconcentratie die bij de verschillende bodemtypen in Nederland voorkomen, of is afgestemd op de detectielimiet bij de gebruikte analysemethode. De streef/achtergrondwaarde is de grens waarboven wel en waaronder geen sprake is van verontreiniging.

- *Interventiewaarde*

De interventiewaarde geeft het concentratieniveau aan waarboven ernstige verminderingen of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier. Bij concentraties boven de interventiewaarde kan er sprake zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In principe bestaat bij een geval van ernstige bodemverontreiniging een saneringsnoodzaak zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De interventiewaarden voor grond zijn humaan- en ecotoxicologisch onderbouwd waarvan de interventiewaarden voor grondwater zijn afgeleid. Indien concentratieoverschrijdingen ten opzichte van de interventiewaarden worden aangetoond, wordt de bodem als sterk verontreinigd aangeduid.

- *Toetsingscriterium ten behoeve van nader onderzoek*

Het toetsingscriterium voor de noodzaak van een nader onderzoek is gedefinieerd als: de helft van de som van de achtergrond- en interventiewaarde (tussenwaarde). Bij overschrijding van dit toetsingscriterium bestaat in principe noodzaak tot nader onderzoek, de bodem wordt dan als matig verontreinigd bestempeld.

De achtergrond- en interventiewaarden van zware metalen zijn afhankelijk van de lutum en organische stofgehalten van de grond, de overige (organische) parameters zijn enkel afhankelijk van het percentage organische stof. Derhalve dienen de eerder beschreven achtergrond- en interventiewaarden te worden gecorrigeerd voor de gemeten percentages.

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn als bijlage IV aan het rapport toegevoegd, in bijlage V is de toetsing opgenomen van de analyseresultaten aan de gecorrigeerde streef/achtergrond- en interventiewaarden. Omdat de analyses uitgevoerd zijn conform AS3000 is het uitvoerend laboratorium verplicht de sommen van de groepsparameters (bijvoorbeeld som xylenen, som drins enz) te vermenigvuldigen met factor 0.7 wanneer de concentraties van alle individuele componenten beneden de rapportagegrens liggen.

Dit getal wordt vervolgens gerapporteerd zonder het kleiner dan '<' teken. Wanneer de analyseresultaten getoetst worden, geeft de toetsingsuitslag in een aantal gevallen aan dat sprake zou zijn van een overschrijding van de streefwaarde/achtergrondwaarde. Dit komt omdat in een aantal gevallen de som van de rapportagegrenzen van de groepsparameters vermenigvuldigd met 0.7 een uitkomst heeft die de bijbehorende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijdt. Dit is echter niet terecht omdat alle individuele parameters uit de groep niet verhoogd boven de rapportagegrens worden gemeten, derhalve zijn deze groepsparameters niet verder in dit rapport opgenomen.

4.2 Grond

Analyseresultaten

In onderstaande overschrijdingstabel staan de analyseresultaten in mg/kg droge stof vermeld indien ten minste een achtergrondwaarde wordt overschreden.

Tabel 4 Overschrijdingen van de toetsingswaarden in grond (mg/kg d.s.)

Componenten	Monstercode Boring(en)	GM01 01	GM02 04	MM01 02,03,07 09	MM02 01,06
	Traject (m-mv)	0.00 – 0.50	0.00 – 0.50	0.00 – 0.50	0.50-1.50
Zware metalen					
barium (Ba)					
cadmium (Cd)					
kobalt (Co)					
koper (Cu)					
kwik (Hg)		0.21			
lood (Pb)		79			
molybdeen (Mb)					
nikkel (Ni)					
zink (Zn)					
PAK (som 10)		3.1			
Minerale olie					
PCB					
PCB (som 7)					

- : kleiner dan achtergrondwaarde/detectielimiet
- 14 : overschrijding van de achtergrondwaarde (lichte verontreiniging)
- 14 : overschrijding van de tussenwaarde (matige verontreiniging)
- 14 : overschrijding van de interventiewaarde (sterke verontreiniging)

Interpretatie

In geen van de onderzochte mengmonsters worden verhoogde concentraties boven de tussenwaarden geconstateerd.

4.3 Grondwater

Analyseresultaten

In de overschrijdingstabel hieronder staan de analyseresultaten in µg/l vermeld indien ten minste een streefwaarde wordt overschreden.

Tabel 5 Overschrijdingen van de toetsingswaarden in grondwater (µg/l)

Componenten	Monstercode
	WM01
metalen	
barium (Ba)	
cadmium (Cd)	
kobalt (Co)	
koper (Cu)	
kwik (Hg)	
lood (Pb)	
molybdeen (Mb)	
nikkel (Ni)	
zink (Zn)	
aromatische verblindingen	
benzeen	
ethylbenzeen	
tolueen	
xylenen	
styreen	
naftaleen	
minerale olie	
minerale olie	
gechloreerde koolwaterstoffen	
1,3-dichloorpropaan	
1,1,1-trichloorethaan	
1,1,2-trichloorethaan	
1,1-dichloorethaan	
1,1-dichlooretheen	
1,2-dichloorethaan	
1,2-dichloorpropaan	
Dichloormethaan	
tetrachlooretheen (Per)	
tetrachloormethaan (Tetra)	
Tribroommethaan (bromofom)	
trichlooretheen (Tri)	
trichloormethaan (chlorofom)	
Vinylchloride	
1,2-dichlooretheen (cis)	
Trans-1,2-dichlooretheen	

- : kleiner dan streefwaarde/detectielimiet
14 : overschrijding van de streefwaarde (lichte verontreiniging)
14 : overschrijding van de tussenwaarde (matige verontreiniging)
14 : overschrijding van de interventiewaarde (sterke verontreiniging)

Interpretatie

Het grondwatermonster WM01 uit peilbuis P1 (boring 01) bevat geen verhoogde concentraties boven de streefwaarden.

4.4 Toetsing van de hypothese

De hypothese van een verdachte locatie wordt aanvaard, de aangetroffen licht verhoogde concentraties kwik, lood en PAK (som 10) in het zwak koolashoudende bovengrondmonster GM01 zijn echter dusdanig dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Conclusies

Op twee aangelegen percelen aan de Nieuwstraat 79 te Sluis (kadastraal bekend: Sluis M 681 en 680 ged.) met een totale oppervlakte van 1500 m² is in mei 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen realisatie van een nieuwe, vervangende woning. Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen van de NEN 5740 waarna het volgende wordt geconcludeerd:

In de zwak koolashoudende bovengrond (GM01) worden licht verhoogde concentraties kwik, lood en PAK (som 10) aangetroffen. In de matig puinhoudende bovengrond (GM02), de zintuiglijke schone bovengrond (MM01) en in de ondergrond (MM02) worden geen verhoogde concentraties aangetoond.

Het grondwater uit peilbuis P1 (boring 01) bevat eveneens geen verhoogde concentraties.

5.2 Aanbevelingen

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.

Indien grondafvoer plaatsvindt is een partijkeuring conform AP04 vereist, onderhavig onderzoeksrapport kan in dat geval door het bevoegd gezag (Gemeente/Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd.

6 AANSPRAKELIJKHEID

Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' B.V. besteedt uitermate veel zorg aan het representatief in beeld brengen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van elke onderzoekslocatie.

De resultaten van bodemonderzoeken komen echter voort uit het verrichten van een beperkt aantal boringen en het samenstellen van een eveneens beperkt aantal monsters. Vanwege het steekproefkarakter is het niet uit te sluiten dat plaatselijke afwijkingen in de bodem niet geconstateerd worden tijdens het onderzoek.

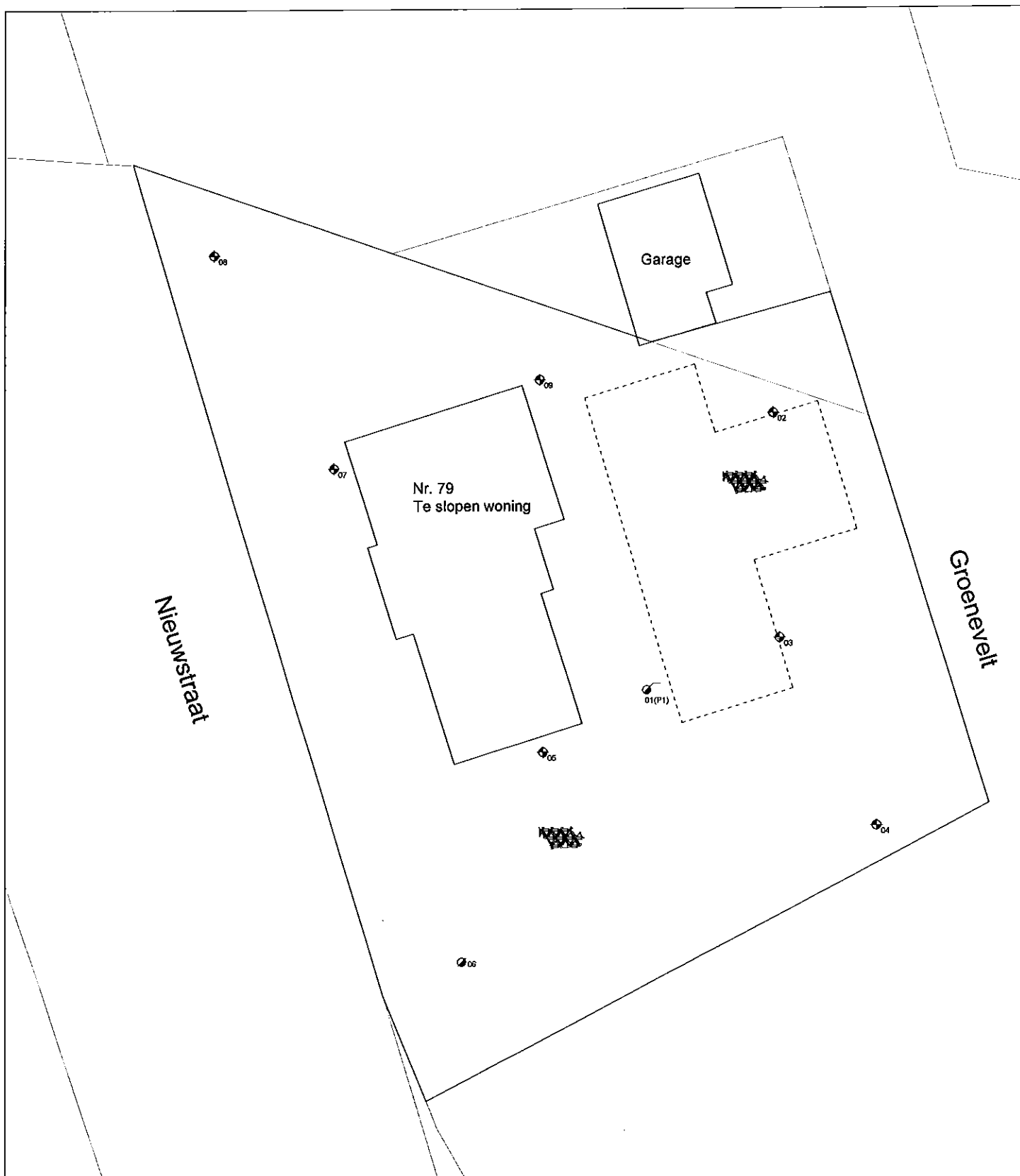
Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' B.V. acht zich niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook. Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" B.V. heeft een adviserende functie, het bevoegd gezag kan hier van afwijken.

BIJLAGE I

Topografische kaart met ligging onderzoekslocatie

BIJLAGE II

Situatietekening

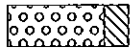


	Legenda - - - - - Contour onderzoekslocatie - - - - - Contour nieuw te bouwen woning ———— Kadastrale grenzen 01 (P1) Boring met peilbuis 01 Ondiepe boring 01 Diepe boring Tuin	Project : Nieuwstraat 79 te Sluis Figuur : Situatie verkennend bodemonderzoek	
		Opdrachtgever :	Schaal : 1 : 300
		Dhr. G. van Daele	Datum : 06-06-2011
		Getekend : NM	Projectnummer : 11A0519
	Formaat : A4		
	Filenaam : rapportage/autocad/2011/11A0519		
Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" b.v. Zandbergsestraat 1 4569 TC Graauw Telefoon : (0114) 635 400 Fax : (0114) 635 754 E-mail : info@labzvl.nl			

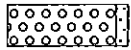
BIJLAGE III **Beschrijving boorprofielen**

Legenda (conform NEN 5104)

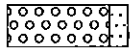
grind



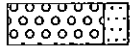
Grind, siltig



Grind, zwak zandig



Grind, matig zandig



Grind, sterk zandig



Grind, uiterst zandig

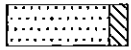
zand



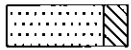
Zand, kleiig



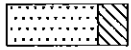
Zand, zwak siltig



Zand, matig siltig



Zand, sterk siltig



Zand, uiterst siltig

veen



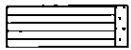
Veen, mineraalarm



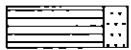
Veen, zwak kleiig



Veen, sterk kleiig



Veen, zwak zandig



Veen, sterk zandig

klei



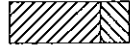
Klei, zwak siltig



Klei, matig siltig



Klei, sterk siltig



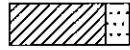
Klei, uiterst siltig



Klei, zwak zandig



Klei, matig zandig



Klei, sterk zandig

leem

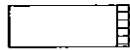


Leem, zwak zandig



Leem, sterk zandig

overige toevoegingen



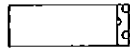
zwak humeus



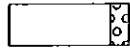
matig humeus



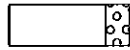
sterk humeus



zwak grindig



matig grindig



sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- ⊕ matige geur
- ⊕ sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- ⊕ matige olie-water reactie
- ⊕ sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- ⊗ >0
- ⊗ >1
- ⊗ >10
- ⊗ >100
- ⊗ >1000
- ⊗ >10000

monsters

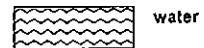
- || geroerd monster
- || ongeroerd monster

overig

- ▲ bijzonder bestanddeel
- ◀ Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- ≡ grondwaterstand
- ◆ Gemiddeld laagste grondwaterstand

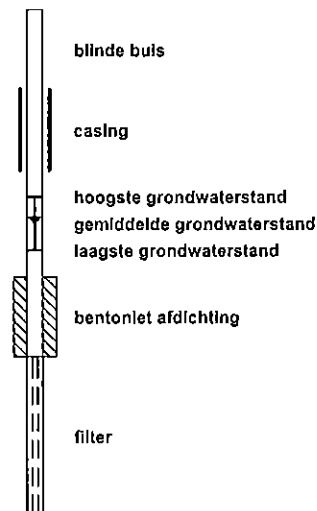


slib



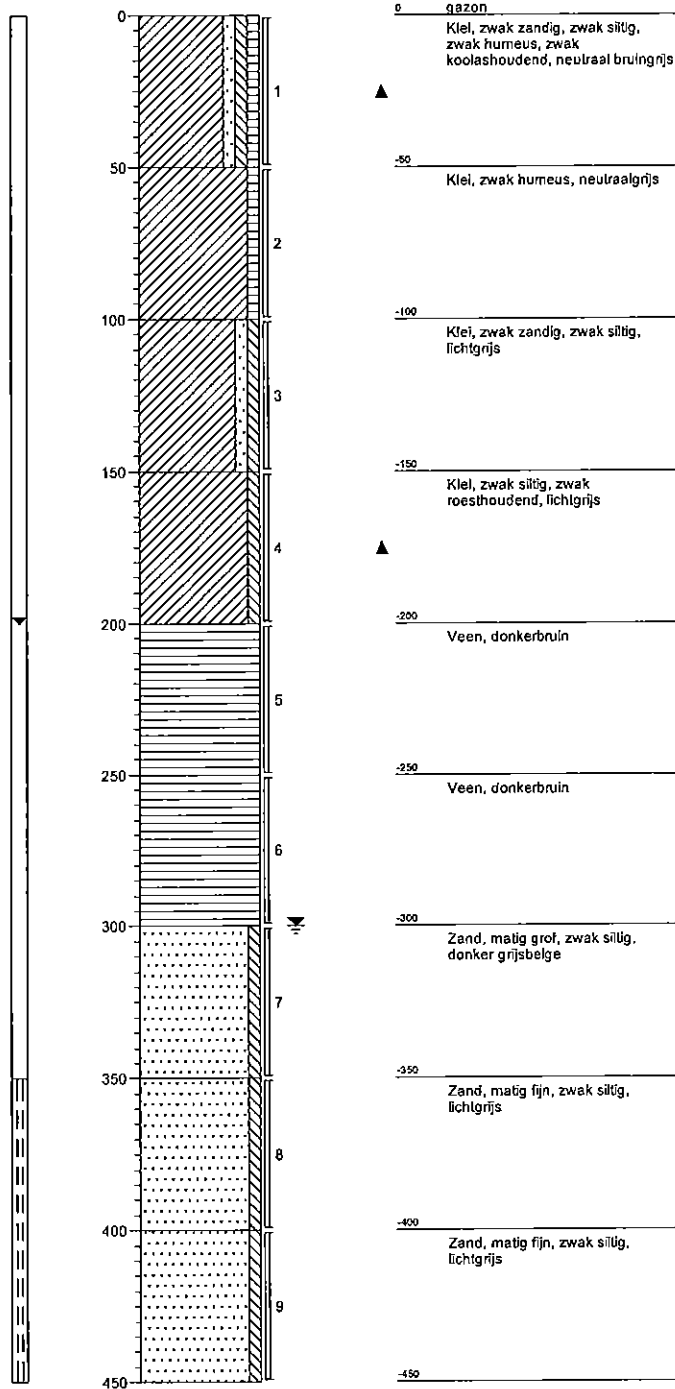
water

peilbuis



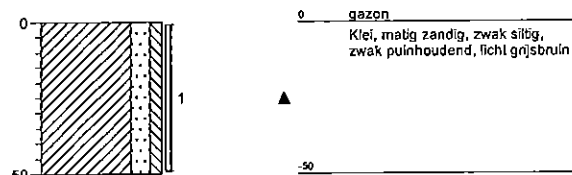
Boring: 01(P1)

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



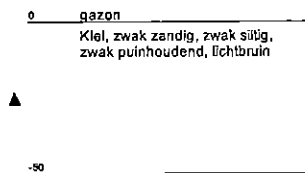
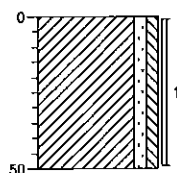
Boring: 02

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



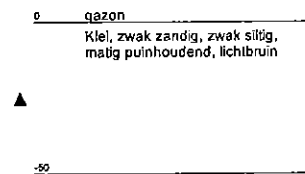
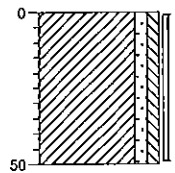
Boring: 03

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



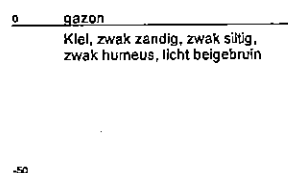
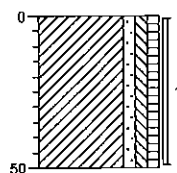
Boring: 04

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



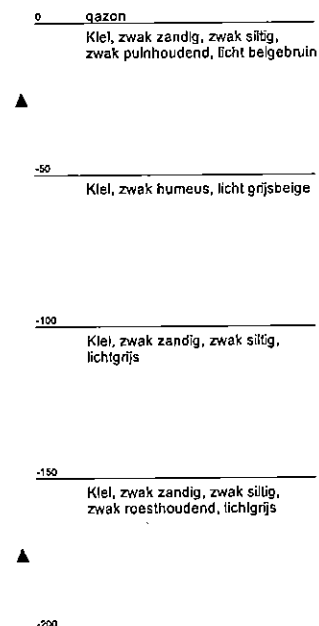
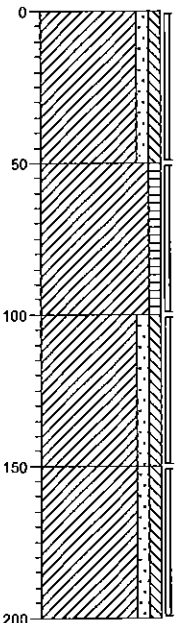
Boring: 05

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



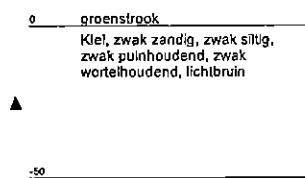
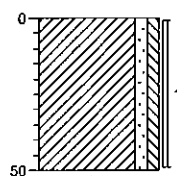
Boring: 06

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



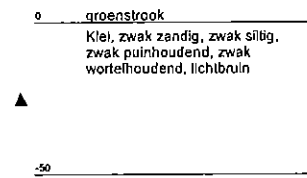
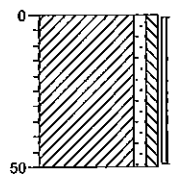
Boring: 07

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



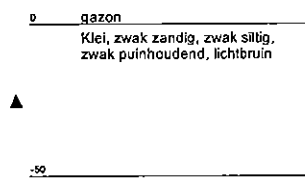
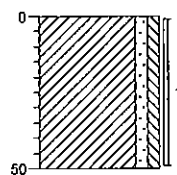
Boring: 08

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock

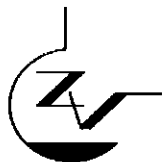


Boring: 09

Datum: 19-05-2011
Boormeester: Wim de Kock



BIJLAGE IV Analyseresultaten grond- en grondwatermonsters



GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM "ZEEUWS-VLAANDEREN" b.v.

Zandbergsestraat 1 - 4569 TC Graauw - Telefoon +31 (0)114 635 400 - Fax +31 (0)114 635 754 www.labzvl.nl - info@labzvl.nl

Pagina 1 van 2

Analyserapport

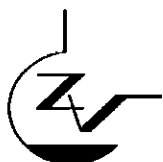
Opdrachtgever Dhr. G. van Daele
Contactpersoon
Adres Hoogstraat 7
Plaats 4524 AA Sluis

Projectnummer 11A0519
Projectnaam Nieuwstraat 79 te Sluis
Monstersoort Grond Enkelvoudig monster
Analyserapport nummer 00817520_514045

Labnummer	11A0519-GM01	11A0519-GM02
Datum bemonstering	19-MAY-11	19-MAY-11
Datum ontvangst	24-MAY-11	24-MAY-11
Datum aanvang analyse	24-MAY-11	24-MAY-11
Monsternemer	Lab ZVL (503)	Lab ZVL (503)

Voorbehandeling AS3000 <i>conform NEN 5709 (WVS-001)</i>	S	Voldaan	Voldaan
Droge stof gew. % <i>conform NEN-ISO 11465, gravimetrie (WVS-003)</i>	S	85.5	84.1
Organische stof gew. % ds <i>eigen methode, gloeiverliesmethode (WVS-035)</i>	S	6.7	2.5
Lutum gew. % ds <i>gelijkwaardig aan NEN 5753 (WVS-032)</i>	S	21.4	21.6
Zware metalen mg/kg ds <i>conform NEN-EN-ISO 17294-2, ICP-MS (WVS-006 en WVS-071)</i>			
Barium	S	110	41
Cadmium	S	0.25	0.12
Cobalt	S	7.3	5.9
Koper	S	28	10
Lood	S	79	26
Molybdeen	S	< 1.5	< 1.5
Nikkel	S	19	17
Zink	S	110	45
Kwik mg/kg ds <i>conform NEN-EN-ISO 17294-2, ICP-MS (WVS-006 en WVS-071)</i>	S	0.21	0.11
PAK mg/kg ds <i>eigen methode, GC-MS (WVS-011 en WVS-033)</i>			
Acenafteen	Q	0.011	< 0.01
Acenaflyleen	Q	< 0.01	< 0.01
Antracene	S	0.078	< 0.01
Benzo(a)antracene	S	0.41	0.020
Benzo(a)pyreen	S	0.30	0.020
Benzo(b)fluoranteen	Q	0.40	0.032
Benzo(ghi)peryleen	S	0.20	0.022
Benzo(k)fluoranteen	S	0.22	0.010
Chryseen	S	0.63	0.044
Dibenzo(ah)antracene	Q	0.064	< 0.01
Fenantrien	S	0.30	0.025
Fluoranteen	S	0.77	0.036
Fluoreen	Q	0.016	< 0.01
Indeno(123cd)pyreen	S	0.15	0.013
Naftaleen	S	0.031	0.021
Pyreen	Q	0.55	0.028
Som PAK (10 leidr)	S	3.1	0.22
Som PAK (16 EPA)	Q	4.1	0.29
Som Pak (10 leidr) met factor 0.7	S	3.1	0.22
Som Pak (16 EPA) met factor 0.7	Q	4.1	0.31

De met "Q" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verrichtingen (registratienummer L201). De met "S" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verrichtingen volgens AS 3000 (registratienummer L201). De resultaten hebben alleen betrekking op de onderzochte monsters. Opinie en interpretaties vallen niet onder accreditatie. De analysemethoden, rapportagegrenzen, prestatiekenmerken zijn opvraagbaar. Dit analyserapport mag zonder schriftelijke toestemming van Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.



GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM "ZEEUWS-VLAANDEREN" b.v.

Zandbergsestraat 1 - 4569 TC Graauw - Telefoon +31 (0)114 635 400 - Fax +31 (0)114 635 754 www.labzvl.nl - info@labzvl.nl

Pagina 2 van 2

Analyserapport

Opdrachtgever	Dhr. G. van Daele	Projectnummer	11A0519
Contactpersoon		Projectnaam	Nieuwstraat 79 te Sluis
Adres	Hoogstraat 7	Monstersoort	Grond Enkelvoudig monster
Plaats	4524 AA Sluis	Analyserapport nummer	00817520_514045

Labnummer	11A0519-GM01	11A0519-GM02
Datum bemonstering	19-MAY-11	19-MAY-11
Datum ontvangst	24-MAY-11	24-MAY-11
Datum aanvang analyse	24-MAY-11	24-MAY-11
Monsternemer	Lab ZVL (503)	Lab ZVL (503)

PCB	mg/kg ds		
<i>eigen methode, GC-MS (WVS-011 en WVS-033)</i>			
PCB 28	S	< 0.002	< 0.002
PCB 52	S	< 0.002	< 0.002
PCB 101	S	< 0.002	< 0.002
PCB 118	S	< 0.002	< 0.002
PCB 138	S	< 0.002	< 0.002
PCB 153	S	< 0.002	< 0.002
PCB 180	S	< 0.002	< 0.002
Som PCB (7)	S	< 0.014	< 0.014
Som PCB (7) met factor 0.7	S	0.0098	0.0098
Minerale Olie	mg/kg ds	S	15
<i>eigen methode, GC-FID (WVS-011 en WVS-024)</i>			
			< 10

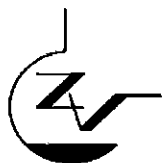
Labnummer	Monsterschrijving
11A0519-GM01	gm01
11A0519-GM02	gm02

Opmerking:

11A0519-GM01	De totaalwaarde voor Pak (16 EPA) met factor 0.7 is gecorrigeerd met de factor 0.7.
11A0519-GM01	De totaalwaarde voor Pak (10 leidr) met factor 0.7 is gecorrigeerd met de factor 0.7 volgens AS3000 §2.5.
11A0519-GM02	De totaalwaarde voor Pak (16 EPA) met factor 0.7 is gecorrigeerd met de factor 0.7.
11A0519-GM02	De totaalwaarde voor Pak (10 leidr) met factor 0.7 is gecorrigeerd met de factor 0.7 volgens AS3000 §2.5.

De met "Q" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verrichtingen (registratienummer L201). De met "S" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verrichtingen volgens AS 3000 (registratienummer L201). De resultaten hebben alleen betrekking op de onderzochte monsters. Opinie en interpretatie vallen niet onder accreditatie. De analysemethoden, rapportagegrenzen, prestatiekenmerken zijn opvraagbaar. Dit analyserapport mag zonder schriftelijke toestemming van Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Drs. G.J.M. de Clercq
(groepshoofd analyse)



GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM "ZEEUWS-VLAANDEREN" b.v.

Zandbergsestraat 1 - 4569 TC Graauw - Telefoon +31 (0)114 635 400 - Fax +31 (0)114 635 754 www.labzvl.nl - info@labzvl.nl

Pagina 1 van 2

Analyserapport

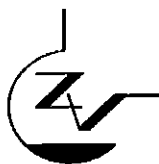
Opdrachtgever Dhr. G. van Daele
Contactpersoon
Adres Hoogstraat 7
Plaats 4524 AA Sluis

Projectnummer 11A0519
Projectnaam Nieuwstraat 79 te Sluis
Monstersoort Grond Mengmonster
Analyserapport nummer 00817520_514044

Labnummer	11A0519-MM01	11A0519-MM02
Datum bemonstering	19-MAY-11	19-MAY-11
Datum ontvangst	24-MAY-11	24-MAY-11
Datum aanvang analyse	24-MAY-11	24-MAY-11
Monsternemer	Lab ZVL (503)	Lab ZVL (503)

Voorbehandeling AS3000 <i>conform NEN 5709 (WVS-001)</i>		S	Voldaan	Voldaan
Droge stof	gew. %	S	83.5	80.3
<i>conform NEN-ISO 11465, gravimetrie (WVS-003)</i>				
Organische stof	gew. % ds	S	3.1	1.2
<i>eigen methode, gloeiverliesmethode (WVS-035)</i>				
Lutum	gew. % ds	S	21.0	18.3
<i>gelijkwaardig aan NEN 5753 (WVS-032)</i>				
Zware metalen				
<i>conform NEN-EN-ISO 17294-2, ICP-MS (WVS-006 en WVS-071)</i>				
Barium		S	28	19
Cadmium		S	0.17	< 0.10
Cobalt		S	4.8	4.2
Koper		S	8.7	5.0
Lood		S	41	11
Molybdeen		S	< 1.5	< 1.5
Nikkel		S	13	12
Zink		S	47	30
Kwik	mg/kg ds	S	0.082	< 0.05
<i>conform NEN-EN-ISO 17294-2, ICP-MS (WVS-006 en WVS-071)</i>				
PAK				
<i>eigen methode, GC-MS (WVS-011 en WVS-033)</i>				
Ace-naftaleen		Q	< 0.01	< 0.01
Ace-naftyleen		Q	< 0.01	< 0.01
Antraceen		S	< 0.01	< 0.01
Benzo(a)antraceen		S	0.034	< 0.01
Benzo(a)pyreen		S	0.034	< 0.01
Benzo(b)fluoranteen		Q	0.049	< 0.01
Benzo(ghi)peryleen		S	0.036	< 0.01
Benzo(k)fluoranteen		S	0.019	< 0.01
Chryseen		S	0.075	< 0.01
Dibenzo(ah)antraceen		Q	< 0.01	< 0.01
Fenantreen		S	0.035	< 0.01
Fluoranteen		S	0.066	< 0.01
Fluoreen		Q	< 0.01	< 0.01
Indeno(123cd)pyreen		S	0.023	< 0.01
Naftaleen		S	0.012	< 0.01
Pyreen		Q	0.052	< 0.01
Som PAK (10 leidr)		S	0.34	< 0.10
Som PAK (16 EPA)		Q	0.46	< 0.16
Som Pak (10 leidr) met factor 0.7		S	0.34	0.070
Som Pak (16 EPA) met factor 0.7		Q	0.47	0.11

De met "Q" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verrichtingen (registratienummer L201). De met "S" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verrichtingen volgens AS 3000 (registratienummer L201). De resultaten hebben alleen betrekking op de onderzochte monsters. Opinies en interpretaties vallen niet onder accreditatie. De analysemethoden, rapportagegrenzen, prestatiekenmerken zijn opvraagbaar. Dit analyserapport mag zonder schriftelijke toestemming van Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.



GROND-, GEWAS- EN MILIEULABORATORIUM "ZEEUWS-VLAANDEREN" b.v.

Zandbergsestraat 1 - 4569 TC Graauw - Telefoon +31 (0)114 635 400 - Fax +31 (0)114 635 754 www.labzvl.nl - info@labzvl.nl

Pagina 2 van 2

Analyserapport

Opdrachtgever	Dhr. G. van Daele	Projectnummer	11A0519
Contactpersoon		Projectnaam	Nieuwstraat 79 te Sluis
Adres	Hoogstraat 7	Monstersoort	Grond Mengmonster
Plaats	4524 AA Sluis	Analyserapport nummer	00817520_514044

Labnummer	11A0519-MM01	11A0519-MM02
Datum bemonstering	19-MAY-11	19-MAY-11
Datum ontvangst	24-MAY-11	24-MAY-11
Datum aanvang analyse	24-MAY-11	24-MAY-11
Monsternemer	Lab ZVL (503)	Lab ZVL (503)

PCB	mg/kg ds		
<i>eigen methode, GC-MS (WYS-011 en WYS-033)</i>			
PCB 28	S	< 0.002	< 0.002
PCB 52	S	< 0.002	< 0.002
PCB 101	S	< 0.002	< 0.002
PCB 118	S	< 0.002	< 0.002
PCB 138	S	< 0.002	< 0.002
PCB 153	S	< 0.002	< 0.002
PCB 180	S	< 0.002	< 0.002
Som PCB (7)	S	< 0.014	< 0.014
Som PCB (7) met factor 0.7	S	0.0098	0.0098
Minerale Olie	mg/kg ds	S	< 10
<i>eigen methode, GC-FID (WYS-011 en WYS-024)</i>			

Labnummer	Monstersomschrijving
11A0519-MM01	mm01
11A0519-MM02	mm02

Opmerking:

11A0519-MM01	De totaalwaarde voor Pak (16 EPA) met factor 0.7 is gecorrigeerd met de factor 0.7.
11A0519-MM02	De totaalwaarde voor Pak (10 leidr) met factor 0.7 is gecorrigeerd met de factor 0.7 volgens AS3000 §2.5.

De met "Q" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verichtingen (registratienummer L201). De met "S" gemerkte resultaten zijn uitgevoerd volgens door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde verichtingen volgens AS 3000 (registratienummer L201). De resultaten hebben alleen betrekking op de onderzochte monsters. Opinie en interpretaties vallen niet onder accreditatie. De analysemethoden, rapportagegrenzen, prestatiekenmerken zijn opvraagbaar. Dit analyserapport mag zonder schriftelijke toestemming van Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Lab. Zeeuwsch Vlaanderen
T.a.v. C. Geus
Zandbergsestraat 1
4569 TC GRAAUW

Analysecertificaat

Datum: 07-06-2011

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer	2011090155
Uw projectnummer	11A0519
Uw projectnaam	Nieuwstraat 79 te Sluis
Uw ordernummer	11A0519
Monster(s) ontvangen	30-05-2011

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Aanvullende informatie behorend bij dit analysecertificaat kunt U vinden in het overzicht "Specificaties Analysemethoden". Extra exemplaren zijn verkrijgbaar bij de afdeling Verkoop en Advies.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst gekoeld bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Borneveld
P.O. Box 459
3770 AL Borneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Woelse Gewest (DGRHE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw projectnummer 11A0519
Uw projectnaam Nieuwstraat 79 te Sluis
Uw ordernummer 11A0519
Datum monstername 27-05-2011
Monsternemer W. de Kock
Monstermatrix Water; Water, AS3000

Certificaatnummer 2011090155
Startdatum 30-05-2011
Rapportagedatum 07-06-2011/09:54
Bijlage A, C
Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	<45
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.80
S Kobalt (Co)	µg/L	<5.0
S Koper (Cu)	µg/L	<15
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<3.6
S Nikkel (Ni)	µg/L	<15
S Lood (Pb)	µg/L	<15
S Zink (Zn)	µg/L	<60
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.30
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.30
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21
BTEX (som)	µg/L	<1.1
S Naftaleen	µg/L	<0.050
S Styreen	µg/L	<0.30
Vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.60
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.60
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.60
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.60
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<3.2
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving
1 WM01

Analytico-nr.
6157042

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
R: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46
3771 NB Borneveld
P.O. Box 459
3770 AL Borneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's
RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).


TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw projectnummer 11A0519
 Uw projectnaam Nieuwstraat 79 te Sluis
 Uw ordernummer 11A0519
 Datum monsternamen 27-05-2011
 Monsternemer W. de Kock
 Monsternatrix Water; Water, AS3000

Certificaatnummer 2011090155
 Startdatum 30-05-2011
 Rapportagedatum 07-06-2011/09:54
 Bijlage A,C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.52
S Tribroommethaan	µg/L	<2.0
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<15
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<16
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<31
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<15
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<15
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<100

Nr. Monsteromschrijving

1 WM01

Analytico-nr.
6157042

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info@analytico.com
 Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
 VAT/BTW No.
 NL 8043.14.883.801
 KvK No. 09088623

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

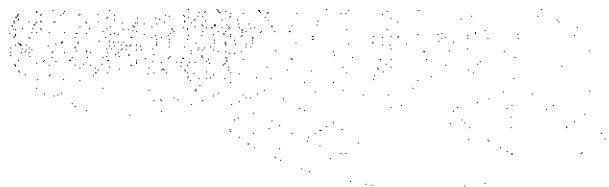
Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.
 VA

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010


Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2011090155

Pagina 1/1

Analytico-n Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
6157042				0691078938	WM01
6157042				0700585228	


Eurofins Analytico B.V.

 Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info@analytico.com
 Site www.analytico.com

 ABN AMRO 54 85 74 456
 VAT/BTW No.
 NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09086623

 Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's
 RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE),
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
 en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (c) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2011090155

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
ICP-MS Barium	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Cadmium	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Koper	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kwik	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Nikkel	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Lood	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Zink	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
VOCL (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
CKW : 1,1-Dichlooretheen	H W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
DicIEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
CKW : Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,1-dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,3-dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
tribroommethaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale Olie (GC)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2009.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 88 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (OGRE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

BIJLAGE V *Toetsing analyseresultaten aan gecorrigeerde streef/achtergrond- en interventiewaarden*

Projectnaam Nieuwstraat 79 Sluis
Projectcode 11A0519

Tabel 1: Aangetroffen gehalten (mg/kg d.s.) in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monsternummer	GM01		GM02		MM01		MM02	
Boring	1		4		2,3,7,9		1,6	
Bodemtype	KZ1H1		KZ1		KZ2		KS1H1	
Zintuiglijk	AK1		PU2		PU1			
Van (cm-mv)	0		0		0		50	
Tot (cm-mv)	50		50		50		150	
Humus (% op ds)	6,7		2,5		3,1		1,2	
Lutum (% op ds)	21,4		21,6		21		18,3	
Barium [Ba]	110	----	41	----	28	----	19	----
Cadmium [Cd]	0.25	<AW	0.12	<AW	0.17	<AW	< 0.10	<AW
Kobalt [Co]	7.3	<AW	5.9	<AW	4.8	<AW	4.2	<AW
Koper [Cu]	28	<AW	10.0	<AW	8.7	<AW	5.0	<AW
Kwik [Hg]	0.21	*	0.11	<AW	0.082	<AW	< 0.05	<AW
Lood [Pb]	79	*	26	<AW	41	<AW	11	<AW
Molybdeen [Mo]	< 1.5	<AW	< 1.5	<AW	< 1.5	<AW	< 1.5	<AW
Nikkel [Ni]	19	<AW	17	<AW	13	<AW	12	<AW
Zink [Zn]	110	<AW	45	<AW	47	<AW	30	<AW
Acenafteen	0.011	----	< 0.01	----	< 0.01	----	< 0.01	----
Acenafteleen	< 0.01	----	< 0.01	----	< 0.01	----	< 0.01	----
Anthraceen	0.078	----	< 0.01	----	< 0.01	----	< 0.01	----
Benzo(a)anthraceen	0.41	----	0.020	----	0.034	----	< 0.01	----
Benzo(a)pyreen	0.30	----	0.020	----	0.034	----	< 0.01	----
Benzo(b)fluorantheen	0.40	----	0.032	----	0.049	----	< 0.01	----
Benzo(g,h,i)peryleen	0.20	----	0.022	----	0.036	----	< 0.01	----
Benzo(k)fluorantheen	0.22	----	0.010	----	0.019	----	< 0.01	----
Chryseen	0.63	----	0.044	----	0.075	----	< 0.01	----
Dibenzo(a,h)anthraceen	0.064	----	< 0.01	----	< 0.01	----	< 0.01	----
Fenanthreen	0.30	----	0.025	----	0.035	----	< 0.01	----
Fluorantheen	0.77	----	0.036	----	0.066	----	< 0.01	----
Fluoreen	0.016	----	< 0.01	----	< 0.01	----	< 0.01	----
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	0.15	----	0.013	----	0.023	----	< 0.01	----
Naftaleen	0.031	----	0.021	----	0.012	----	< 0.01	----
PAK 10 VROM	3.1	----	0.22	----	0.34	----	< 0.10	----
PAK 16 EPA	4.1	----	0.29	----	0.46	----	< 0.16	----
Pyreen	0.55	----	0.028	----	0.052	----	< 0.01	----
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	3.1	*	0.22	<AW	0.34	<AW	0.070	<AW
Pak-totaal (16 van EPA) (0.7 factor	4.1	----	0.31	----	0.47	----	0.11	----
PCB (som 7)	< 0.014	----	< 0.014	----	< 0.014	----	< 0.014	----
PCB 101	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----
PCB 118	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----
PCB 138	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----
PCB 153	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----
PCB 180	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----
PCB 28	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----
PCB 52	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----	< 0.002	----
PCB (7) (som, 0.7 factor)	0.0098	<AW	0.0098	<T	0.0098	<T	0.0098	<T
Minerale olie (totaal)	15	<AW	< 10.0	<AW	< 10.0	<AW	< 10.0	<AW
Droge stof	85.5	----	84.1	----	83.5	----	80.3	----

Toelichting bij de tabel:

Toetsing:

- < = kleiner dan de detectielimiet
- = Geen toetsnorm aanwezig
- GM = Geen meetwaarde aanwezig
- ** = groter dan T en kleiner of gelijk aan de interventiewaarde (I)
- *** = groter dan I
- <I = detectielimiet groter dan T en kleiner of gelijk aan I
- < = detectielimiet groter dan I
- <AW = kleiner of gelijk aan achtergrondwaarde
- * = groter dan AW en kleiner of gelijk aan de tussenwaarde (T)
- #@# = Kleiner of gelijk aan interventiewaarde, er is geen streefwaarde
- GAG = groter dan de achtergrondwaarde er is geen interventiewaarde (trigger)
- <AW = detectielimiet kleiner dan of gelijk aan AW
- <T = detectielimiet groter dan AW en kleiner dan of gelijk aan T
- D<=I = detectielimiet kleiner of gelijk aan I, er is geen AW
- D>AW = detectielimiet groter dan AW, er is geen I

Zintuiglijke waarnemingen:

PU= puin, BA= baksteen, GR= grind, GS= glas, HO= hout, RO= roest, Si= sintels, SL= slakken, VE= veen, WO= wortels

Gradatie:

1=zwak, 2=matig, 3=sterk, 4=uiterst, 5=volledig, 6=sporen, 7=resten, 8=brokken, 9=laagjes

Tabel 2: Voor humus en lutum gecorrigeerde normen voor grond van de Wet Bodembescherming (mg/kg d.s.)

humus (% op ds)	1,2			2,5			3,1			6,7		
lutum (% op ds)	18,3			21,6			21			21,4		
	AW	T	I	AW	T	I	AW	T	I	AW	T	I
Barium [Ba]	149	435	721	169	494	819	165	483	801	168	491	813
Cadmium [Cd]	0.44	4.9	9.4	0.46	5.2	10.0	0.47	5.3	10	0.53	6.0	11
Kobalt [Co]	12	81	150	13	92	170	13	90	166	13	91	169
Koper [Cu]	30	87	143	33	94	155	33	94	155	35	102	168
Kwik [Hg]	0.13	16	32	0.14	17	33	0.14	17	33	0.14	17	34
Lood [Pb]	41	240	438	44	253	462	44	253	462	46	266	487
Molybdeen [Mo]	1.5	96	190	1.5	96	190	1.5	96	190	1.5	96	190
Nikkel [Ni]	28	55	81	32	61	90	31	60	89	31	61	90
Zink [Zn]	108	331	555	119	364	610	118	361	605	124	382	639
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	1.5	21	40	1.5	21	40	1.5	21	40	1.5	21	40
PCB (7) (som, 0.7 factor)	0.0040	0.10	0.20	0.0050	0.13	0.25	0.0062	0.16	0.31	0.013	0.34	0.67
Minerale olie (totaal)	38	519	1000	48	649	1250	59	804	1550	127	1739	3350

Toelichting bij de tabel:

De toetsingsnormen zoals vermeld in de Wet Bodembescherming worden gecorrigeerd voor de geldende lutum- en humuswaarden. In bovenstaande tabel worden de normen gegeven bij de voorkomende lutum- en humuswaarden in dit onderzoek.

- AW = Achtergrondwaarde zoals vermeld in het Besluit Bodemkwaliteit
- T = Tussenwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
- I = Interventiewaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming

Projectnaam Nieuwstraat 79 Sluis
Projectcode 11A0519

Tabel 1: Aangetroffen gehalten (µg/l) in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Monsternummer	WM01	
Datum	27-5-2011	
pH	7	
Ec (µS/cm)	900	
Filternummer	P1	
Van (cm-mv)	350	
Tot (cm-mv)	450	
Barium [Ba]	< 45	<S
Cadmium [Cd]	< 0.8	<T
Kobalt [Co]	< 5.0	<S
Koper [Cu]	< 15	<S
Kwik [Hg]	< 0.05	<S
Lood [Pb]	< 15	<S
Molybdeen [Mo]	< 3.6	<S
Nikkel [Ni]	< 15	<S
Zink [Zn]	< 60	<S
Benzeen	< 0.2	<S
Ethylbenzeen	< 0.3	<S
meta-/para-Xyleen (som)	< 0.2	
ortho-Xyleen	< 0.1	
Tolueen	< 0.3	<S
BTEX (som)	< 1.1	
Styreen (Vinylbenzeen)	< 0.3	<S
Naftaleen (BTEXN)	< 0.05	<T
Xylenen (som, 0.7 factor)	0.21	<T
1,1,1-Trichloorethaan	< 0.1	<T
1,1,2-Trichloorethaan	< 0.1	<T
1,1-Dichloorethaan	< 0.6	<S
1,1-Dichlooretheen	< 0.1	<T
1,2-Dichloorethaan	< 0.6	<S
1,2-Dichloorpropaan	< 0.25	
cis-1,2-Dichlooretheen	< 0.1	
CKW (som)	< 3.2	
Dichloormethaan	< 0.2	<T
Tetrachlooretheen (Per)	< 0.1	<T
Tetrachloormethaan (Tetra)	< 0.1	<T
trans-1,2-Dichlooretheen	< 0.1	
Tribroommethaan (bromoform)	< 2.0	D<=I
Trichlooretheen (Tri)	< 0.6	<S
Trichloormethaan (Chloroform)	< 0.6	<S
Vinylchloride	< 0.1	<T
1,1-Dichloorpropaan	< 0.25	
1,3-Dichloorpropaan	< 0.25	
1,2-Dichloorethenen (som, 0.7 facto	0.14	<T
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+	0.52	<S
Minerale olie C10 - C12	< 8.0	
Minerale olie C10 - C40	< 100	<T
Minerale olie C12 - C16	< 15	
Minerale olie C16-C21	< 16	
Minerale olie C21-C30	< 31	
Minerale olie C30-C35	< 15	
Minerale olie C35-C40	< 15	

Toelichting bij de tabel:

Toetsing:

<	= kleiner dan de detectielimiet
-----	= Geen toetsnorm aanwezig
GM	= Geen meetwaarde aanwezig
<S	= kleiner of gelijk aan de streefwaarde (S)
*	= groter dan S en kleiner of gelijk aan de tussenwaarde (T)
**	= groter dan T en kleiner of gelijk aan de interventiewaarde (I)
***	= groter dan I
#@#	= Kleiner of gelijk aan interventiewaarde, er is geen streefwaarde
GSG	= groter dan de streefwaarde er is geen interventiewaarde (trigger)
<S	= detectielimiet kleiner dan of gelijk aan S
<T	= detectielimiet groter dan S en kleiner dan of gelijk aan T
D<=I	= detectielimiet kleiner of gelijk aan interventiewaarde, er is geen streefwaarde
<I	= detectielimiet groter dan T en kleiner of gelijk aan I
<	= detectielimiet groter dan I
D>S	= detectielimiet groter dan streefwaarde, er is geen interventiewaarde

Tabel 2: Grondwaternormen van de Wet Bodembescherming (µg/l)

	S	T	I
Barium [Ba]	50	338	625
Cadmium [Cd]	0.40	3.2	6.0
Kobalt [Co]	20	60	100
Koper [Cu]	15	45	75
Kwik [Hg]	0.050	0.17	0.30
Lood [Pb]	15	45	75
Molybdeen [Mo]	5.0	153	300
Nikkel [Ni]	15	45	75
Zink [Zn]	65	433	800
Benzeen	0.20	15	30
Ethylbenzeen	4.0	77	150
Tolueen	7.0	504	1000
Styreen (Vinylbenzeen)	6.0	153	300
Naftaleen (BTEXN)	0.010	35	70
Xylenen (som, 0.7 factor)	0.20	35	70
1,1,1-Trichloorethaan	0.010	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	0.010	65	130
1,1-Dichloorethaan	7.0	454	900
1,1-Dichlooretheen	0.010	5.0	10.0
1,2-Dichloorethaan	7.0	204	400
Dichloormethaan	0.010	500	1000
Tetrachlooretheen (Per)	0.010	20	40
Tetrachloormethaan (Tetra)	0.010	5.0	10.0
Tribroommethaan (bromoform)			630
Trichlooretheen (Tri)	24	262	500
Trichloormethaan (Chloroform)	6.0	203	400
Vinylchloride	0.010	2.5	5.0
1,2-Dichloorethenen (som, 0.7 facto	0.010	10.0	20
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+	0.80	40	80
Minerale olie C10 - C40	50	325	600

Toelichting bij de tabel:

S	= Streefwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
T	= Tussenwaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming
I	= Interventiewaarde zoals vermeld in de Wet Bodembescherming

BIJLAGE VI Historische informatie (NEN 5725)

Historische informatie

Algemene gegevens

Locatie	:	Nieuwstraat 79 te Sluis
Huidige eigenaar ¹⁾	:	Dhr. G.P.L. van Daele
Kadastrale gegevens ¹⁾	:	Sluis M 681 en M 680 ged.
Huidige bestemming	:	Te slopen woning, garage, tuin
Toekomstige bestemming	:	Nieuw te bouwen, vervangende woning

Historische gegevens

De historische gegevens hebben betrekking op de onderzoekslocatie inclusief haar directe omgeving:

Voormalige bestemming	:	landbouwgrond
-----------------------	---	---------------

Topografische kaarten

verkend in 1856 – 1858 ²⁾	:	landbouwgrond
verkend in 1910 – 1914 ⁵⁾	:	voor het eerst bebouwing , tevens onderdeel van vestingwerken.
verkend in 1945 – 1951 ³⁾	:	bebouwing op locatie
verkend in 1989 – 1995 ⁴⁾	:	bebouwing op locatie
Overig historisch (kaart)materiaal	:	-
Hinderwet- en milieuvergunning	:	-
(Oude) vuilstortplaatsen	:	voor zover bekend, niet aanwezig
Voormalige waterlopen	:	voor zover bekend, niet aanwezig
(Voormalige) brandstoftanks ⁵⁾	:	voor zover bekend, niet aanwezig
Eerder bodemonderzoek ⁵⁾	:	

Op de onderzoekslocatie is in mei 1994 is door SGS Ecocare b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (project ET 60350). In de bovengrond werd destijds een verhoogde concentratie benzo(a)pyreen (afzonderlijke parameter PAK) boven de toenmalige B-waarde aangetroffen. Anno 2011 zou toetsing van deze PAK (som 10) resultaten een licht verhoogde concentratie uitwijzen.

Overige gegevens

-

Locatie inspectie

De locatie inspectie heeft geen aanvullende informatie opgeleverd.

Resultaat vooronderzoek:

De locatie wordt op basis van voornoemde historische gegevens als verdacht aangemerkt. Het onderzoek dient te worden gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een diffuse bodembelasting en een heterogene verdeling (NEN VED-HE).

Geraadpleegde bronnen

- 1) *Kadaster via internet (<https://kadata.kadaster.nl>)*
- 2) *Grote Historische Provincie Atlas 1 : 25000, Zeeland 1856-1858, uitgeverij Wolters-Noordhoff Atlasproducties, ISBN 9001 96271 8*
- 3) *Topografische Dienst Emmen, diverse topografische deelkaarten van Nederland 1 : 25000, betrekking hebbende op Zeeland, verkend van 1945 tot 1951*
- 4) *Grote Provincie Atlas, Zeeland, 1 : 25000, verkend tussen 1989 en 1995, uitgeverij Wolters-Noordhoff Atlasproducties, ISBN 9001 96207 6*
- 5) *Gemeente Sluis*

BIJLAGE VII **Certificering en accreditatie**

Certificering en accreditatie

Veldwerkzaamheden

Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' b.v. is geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie (RvA) voor de volgende onderdelen:

- Uitvoering van milieukundige veldwerkzaamheden met betrekking tot het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen en het nemen van grondmonsters conform AS SIKB 2000-2001 (Kwalibo-erkend). Gekwalificeerde medewerkers: de heren W.E.M. de Kock, L.A.J.S. Gelderland en B.N. Maas, certificaat L201, Normdocument SIKB 2000-2001, geldig van 10-11-2007.
- Uitvoering van milieukundige veldwerkzaamheden met betrekking tot het nemen van grondwatermonsters conform AS SIKB 2000-2002 (Kwalibo-erkend). Gekwalificeerde medewerkers: de heren W.E.M. de Kock, T.U. Heijens, L.A.J.S. Gelderland, P. van Bellen, M.P.T. van Damme en B.N. Maas, certificaat L201, Normdocument SIKB 2000-2002, geldig van 10-11-2007.
- Uitvoering van milieukundige veldwerkzaamheden met betrekking tot het nemen van waterbodemonsters conform AS SIKB 2000-2003 (Kwalibo-erkend). Gekwalificeerde medewerkers: de heren W.E.M. de Kock, T.U. Heijens, L.A.J.S. Gelderland, L. de Beleir en B.N. Maas, certificaat L201, Normdocument SIKB 2000-2003, geldig van 10-11-2007.
- Uitvoering van grondkeuringen conform het Accreditatieprogramma Bouwstoffenbesluit Onderdeel Monsterneming (AP04-M, pakket M1). Gekwalificeerde medewerkers: de heren W.E.M. de Kock, L.A.J.S. Gelderland, T.U. Heijens en B.N. Maas, certificaat L201, Normdocument AP04 M1, geldig van 13-03-2007.

Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' b.v. is gecertificeerd door Eerland Certification voor de volgende onderdelen:

- Uitvoering van milieukundige veldwerkzaamheden met betrekking tot asbest bodemonderzoek conform BRL SIKB 2018 (Kwalibo-erkend). Gekwalificeerde medewerker: de heer L.A.J.S. Gelderland, certificaat EC-SIK-20260, Normdocument SIKB 2000-2018, geldig van 9-10-2007.
- Uitvoering van milieukundige saneringsbegeleiding conform BRL SIKB 6001 (Kwalibo-erkend). Gekwalificeerde medewerker: de heer W.E.M. de Kock, certificaat EC-EIK-60022, Normdocument SIKB 6000-6001-processturing en SIKB 6000-6001-verificatie, geldig van 9-10-2007.

Analyses

Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' b.v. is geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie (RvA) voor de volgende onderdelen:

- Uitvoering van milieukundige analyses op grond en grondwater zoals vastgelegd in NEN-EN-ISO 17025:2000 (L201).
- Uitvoering van milieukundige analyses op grond conform AS 3000 (kwalibo-erkenning).

Voor het verrichten van AP04 analyses en grondwater analyses worden de monsters uitbesteed aan Eurofins Analytico B.V. Dit laboratorium is geaccrediteerd door de RvA voor het uitvoeren van analyses conform AP04 (en milieukundige grond- en grondwateranalyses conform AS 3000) (L010).

Voor het verrichten van asbest identificaties op grond, puin en plaatmateriaal worden de monsters uitbesteed aan RPS Analyse B.V. Dit laboratorium is geaccrediteerd door de RvA Testen voor het uitvoeren van identificaties van materialen conform NEN 5896 (L192).



REGELS

REGELS

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

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Tuin	8
Artikel 5	Wonen	10
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene bouwregels	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	17
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	19
Artikel 11	Overgangsrecht	19
Artikel 12	Slotregel	21

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis' van de gemeente Sluis;
2. **bestemmingsplan**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpnst11_VG01 met de bijbehorende regels;
3. **kaart**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.bpnst11_VG01;
4. **aanduiding**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aan-huis-gebonden beroep**: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend;
7. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
8. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
9. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10. **bebouwingspercentage**: een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
11. **bestaand**: aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
12. **bestemmingsgrens**: de grens van een bestemmingsvlak;

13. **bestemmingsvlak**: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
14. **bijgebouw**: een aan het hoofdgebouw gebouwd of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
15. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
16. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak;
17. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
18. **bouwperceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
19. **bouwvlak**: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
20. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
21. **erf**: al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;
22. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
24. **kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten**: het in een woning door de bewoner op een beroepsmatig wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunninglicht op grond van het Inrichten- en vergunningenbeluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;
25. **maatvoeringsvlak**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
26. **nutsvoorzieningen**: voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

27. **overkapping:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
28. **peil:**
- de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
 - bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
29. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:**
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
30. **tuin-/erfafscheiding:** bouwwerk geen gebouw zijnde, ter afbakening van eigendommen;
31. **vrijstaand:** een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;
32. **Wabo:** de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
33. **Wed:** de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
34. **weg:** weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde inwerkingtreding van dit plan;
35. **Wabo:** de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan
36. **woning:** een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;
37. **Wro:** de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens**: vanaf het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelsgrens;
3. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. **de breedte en diepte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
5. **de dakhelling**: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. **de goothoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
7. **de inhoud van een bouwwerk**: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. **de oppervlakte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. **het bebouwde oppervlak**: van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
10. **het bewoonbaar vloeroppervlak**: binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 4

Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- antennes: 5 meter;
- speeltoestellen: 3 meter;
- openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
- lichtmasten en overige masten: 10 meter;
- pergola's en overkappingen 2,75 meter;
- muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van een hoofdgebouw 1 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

4.3.2 De in lid 4.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemming

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen en in samenhangen daarmee voor aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand': mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand' 3 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 meter te bedragen;
- f. het bouwperceel mag maximaal 35% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd dan het aangegeven aantal.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 3 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 - pergola's en overkappingen 2,75 meter;
 - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van een hoofdgebouw 1 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

5.3 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.3.1 Afwijkingen bij omgevingsvergunning m.b.t. de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.1.1:

- a. voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatig en/of bedrijfsmatig activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
 - 2. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen;
 - 3. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
 - 4. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

6. er kan niet bij omgevingsvergunning worden afgeweken voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
7. er kan alleen bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien daarvoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 6

Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7

Algemene bouwregels

7.2 Bestaande afstanden en andere maten

- 7.1.1 Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.
- 7.1.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 8

Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

8.1.1 Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

8.2 Afwijking

8.2.1 Burgemeester en wethouders wijken bij omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 8.1.1:

- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9

Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels in dit plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15 %;
- c. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- d. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar;
- e. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

9.1.2 Een afwijking bij omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

Artikel 10

Algemene wijzigingsregels

10.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wro, de regels te wijzigen voor:

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11

Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig in afwijking van lid 11.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1, sub a met maximaal 10%;
- c. Lid 11.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik:

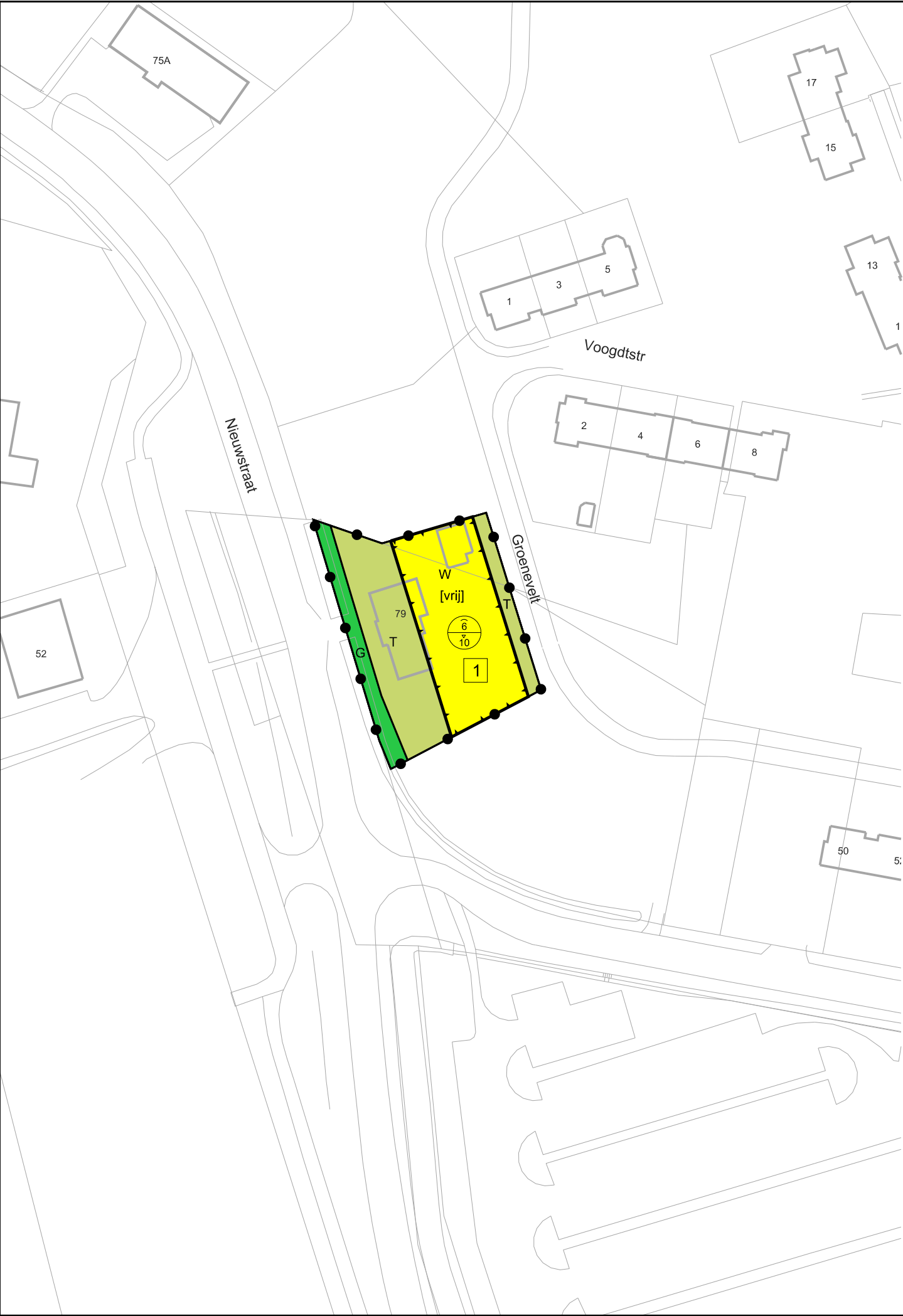
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Lid 11.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

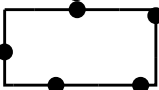
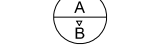
Artikel 12

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 79 Sluis'.



- Plangebied**
-  Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
-  Groen
-  Tuin
-  Wonen
- Bouwvlak**
-  bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
-  vrijstaand
- Maatvoeringaanduidingen**
-  maatvoeringsvlak
-  maximale goot- en bouwhoogte (m)
-  maximum aantal wooneenheden



BESTEMMINGSPLAN 'NIEUWSTRAAT 79 SLUIS'

VASTGESTELD BIJ RAADSBSLUIT VAN 22 MAART 2012

DE VOORZITTER,

DE GRIFFIER,



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen

Middelburg Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 (118) 653737
fax: +31 (118) 615912
email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

GEMEENTE SLUIS			
Project:	BESTEMMINGSPLAN 'NIEUWSTRAAT 79 SLUIS'		
Projectnr:	GS4015	Blad:	1 van 1
		Voorontwerp:	12-09-2011
Schaal:	1 : 1000	Ontwerp:	07-12-2011
Formaat:	60 x 30	Vastgesteld:	22-03-2012
Getekend:	dhh	NL.IMRO.1714.bpnst11-VG01	

