

SLUIS

Hoogstraat 35



BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Hoogstraat 35 te Sluis

Sluis

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1714.bphoogstraat35-VG01

projectnummer:
101508.009447.00

auteur:
mw. ing. E.D.T. Cortooms

projectleider:
ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:
23-10-2013
20-11-2013
25-03-2014

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerende planregeling	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Plangebied en directe omgeving	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	14
3.3	Conclusie	16
Hoofdstuk 4	Sectorale toetsing	17
4.1	Verkeer en parkeren	17
4.2	Wegverkeerslawaaï	19
4.3	Water	21
4.4	Cultuurhistorie	24
4.5	Ecologie	25
4.6	Bodemonderzoek	27
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Kabels en leidingen	29
4.9	Luchtkwaliteit	29
4.10	Milieuhinder	32
Hoofdstuk 5	Beschrijving juridische regeling	33
5.1	Wettelijke eisen	33
5.2	Regels	33
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Bijlagen bij toelichting		39
Bijlage 1	Ecologie bureauonderzoek	41
Bijlage 2	Rekenbladen akoestisch onderzoek	43

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Maatschappelijk	53
Artikel 4	Waarde - Archeologie	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 5	Antidubbeltelregel	57
Artikel 6	Algemene bouwregels	57
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 8	Overige regels	57
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	59
Artikel 9	Overgangsrecht	59
Artikel 10	Slotregel	59

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	63
------------------	--------------------------------------	-----------



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalig verenigingsgebouw 't Zoute Vestje aan de Hoogstraat 35 te Sluis staat al een aantal jaren te koop. Een initiatiefnemer is voornemens het pand met cultuurhistorisch waardevolle gevels aan te kopen en het gebouw als museum in gebruik te nemen. Daarnaast is op het achterste deel van het gebouw één nieuwe (dienst)woning, in de vorm van een appartement, beoogd.

1.2 Vigerende planregeling

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kom Sluis, zoals vastgesteld op 27 november 2008 door de raad van de gemeente Sluis (zie figuur 1.1). Het gebouw heeft nu een maatschappelijke bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar de functie wonen.

Het beoogde gebruik past niet geheel binnen de vigerende bestemmingsregeling en ook niet binnen de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 1.1 Uitsnede bestemmingsplan Kom Sluis (2008)

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de ligging van het plangebied, de directe omgeving en de beoogde planontwikkeling beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante ruimtelijk-planologisch beleidskader en (de resultaten van) de sectorale onderzoeken. Hoofdstuk 5 omvat een toelichting op de bestemmingsregeling. Hoofdstuk 6 gaat in op de economisch uitvoerbaarheidsaspecten van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied en directe omgeving

Het plangebied is gelegen aan de westrand van de kern Sluis (zie figuur 2.1) en omvat het perceel van het 't Zoute Vestje aan Hoogstraat 35 te Sluis. Het pand wordt omringd door woonbebouwing en aan de noordzijde is conform het vigerende bestemmingsplan ook ruimte voor detailhandelsfuncties. Aan de achterzijde van het perceel zijn de stadswallen gelegen, tevens bereikbaar via het pad dat direct naast het plangebied ligt (zie figuur 2.3). Aan de voorzijde is een kleine openbare parkeerplaats met 8 parkeerplaatsen gesitueerd (zie figuur 2.2).

't Zoute Vestje is in de concept Erfgoedvisie van de gemeente Sluis aangewezen als potentieel gemeentelijk monument. Het behoud van het pand staat voorop, alsmede het versterken van het cultuurhistorisch waardevolle karakter.



Figuur 2.1 Ligging plangebied



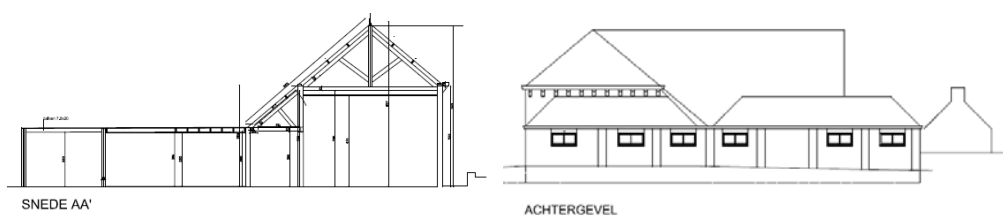
Figuur 2.2 Cultuurhistorisch waardevolle voorzijde 't Zoute Vestje



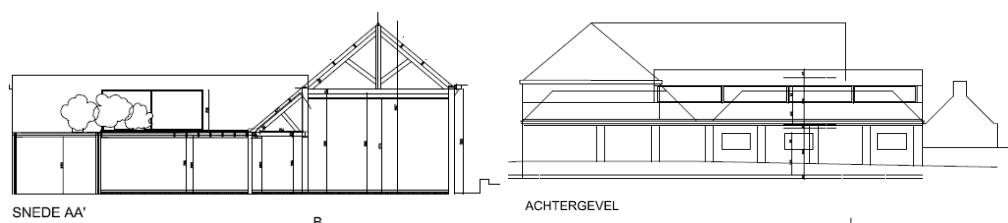
Figuur 2.3 Achterzijde 't Zoute Vestje

2.2 Beoogde ontwikkeling

Een initiatiefnemer is voornemens het pand aan te kopen en het gebouw als museum in gebruik te nemen. Daarnaast is op het achterste deel van het gebouw nieuwbouw beoogd ten behoeve van een woonfunctie. De nieuwbouw heeft een bouwhoogte van circa 6 m. Het wonen zal zowel op de begane grond als op de bovenverdieping aan de achterzijde plaatsvinden. Bij de woning zal eveneens een kantoor aan huis (beroep-aan-huis) worden gevestigd.



Figuur 2.4 Huidige situatie



Figuur 2.5 Nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Nota Cultuurhistorie en monumentenzorg

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie één van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam instandhouden van de identiteit en herkenbaarheid van onze dagelijkse leefomgeving. In de nota Cultuurhistorie en monumentenzorg is hieraan verder uitwerking gegeven. In het kader van economie en toerisme is cultuurhistorie van belang omdat cultuurhistorische locaties onze provincie aantrekkelijk maken voor bewoners en bezoekers. Daarnaast is een plek met een duidelijke historische betekenis een aantrekkelijke vestigingsplek. De provincie ziet een kans om met behulp van toerisme het belang van cultuurhistorie en monumenten steviger in het beleid van de provincie en andere overheden te verankeren.

Deze eigenheid van Zeeland en van de verschillende regio's wil de provincie behouden voor de huidige bevolking en de navolgende generaties. Daarbij beschouwt de provincie cultuurhistorie in relatie met de omgeving: gebouwen, het landschap, de beleving van betrokkenen, ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen. Ook dient cultuurhistorie gebruikt te worden als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen. Er dient nu overgegaan te worden tot het nemen van maatregelen, voordat onderdelen van cultuurhistorie voorgoed verloren gaan, wat grote gevolgen heeft voor de kwaliteit van onze leefomgeving, voor de toeristische aantrekkelijkheid, de aantrekkelijkheid als woon- en verblijfplaats maar ook als vestigingsplaats voor bedrijven.

In het beleid voor de komende jaren zijn daarom de volgende uitgangspunten van belang:

- behoud door ontwikkeling;
- gebiedsgerichte benadering;
- kenmerkend Zeeuws;
- mate van kwetsbaarheid in onze samenleving.

Monumenten en andere cultuurhistorische structuren en elementen, zoals 't Zoute Vestje dienen actief onderdeel uit te maken van onze hedendaagse samenleving. Ook functieveranderingen en aanpassingen ten behoeve daarvan, kunnen daarbij horen. De onderhavige ontwikkeling sluit hierop aan.

Omgevingsplan en Verordening Ruimte

Voor de herontwikkeling van 't Zoute Vestje is het provinciale beleid, zoals aangegeven in het omgevingsplan 2012-2018 en de bijbehorende Verordening Ruimte, van belang. Belang wordt gehecht aan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding en hergebruik). Daarnaast neemt kwaliteit een belangrijke/centrale rol in het provinciale beleid. Hierbij is sprake van een verschuiving van accent van het principe van ontwikkelen met kwaliteit naar ontwikkelen van kwaliteit. De groei in omvang van de afgelopen decennia neemt voor wonen, voorzieningen, bedrijvigheid en recreatie steeds verder af en zet zich om in een trend van groeien in kwaliteit op meerdere vlakken. De opgaven laten steeds beter zien dat Zeeland 'van meer naar beter' moet.

De provincie biedt in het stedelijke gebied ruimte voor nieuwe kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Daarbij stelt de provincie een aantal voorwaarden:

- de verwachte toename in verkeersstromen als gevolg van uitbreiding of nieuwvestiging van een dagrecreatieve voorziening moet kunnen worden afgewikkeld binnen de capaciteit van het bestaande wegenpatroon. Kosten voor aanpassing van het verkeersnetwerk (weg, fiets, OV) als gevolg van toename van verkeersstromen na realisatie van een dagrecreatieve voorziening zijn voor rekening van de desbetreffende ondernemer of gemeente;
- noodzakelijke parkeerfaciliteiten worden binnen de begrenzing van een dagrecreatieve voorziening gerealiseerd;
- activiteiten moeten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal passen bij de locatie. Concreet betekent dit onder meer dat bij uitbreiding en nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Dagrecreatieve voorzieningen die kunnen leiden tot hinder voor het milieu zijn niet mogelijk, tenzij deze passen binnen de kaders van het provinciale geluids- en luchtbeleid;
- aan de dagrecreatieve voorziening gekoppelde (ondersteunende) detailhandelsactiviteiten zijn beperkt toegestaan.

De herontwikkeling van het 't Zoute Vestje sluit aan bij de provinciale doelstellingen zorgvuldig ruimtegebruik, behoud van cultuurhistorische waarden en ruimte bieden voor kleinschalige dagrecreatie. Het plangebied is gelegen binnen de kern van Sluis, dat op de provinciale 'ruimtelijke functiekaart' is aangegeven als 'bestaand bebouwd gebied'. De wallen ten westen van het perceel behoren tot de EHS. De afweging ten aanzien van de aspecten ecologie, parkeren, verkeer, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit en cultuurhistorie is weergegeven in hoofdstuk 4.

De provincie hecht belang aan het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden; woningen kunnen daarvoor als kostendrager worden gebruikt. Het toevoegen van woningen is in dat geval geen doel op zich, maar staat in het teken van het behoud van de cultuurhistorische waarden. In onderhavige ontwikkeling staat het behoud en herstel van 't Zoute Vestje voorop. Voor kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) wordt het dan niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken. Derhalve is toetsing aan de duurzaamheidsladder niet noodzakelijk.

3.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 'Samen Goed'

In de toekomstvisie worden de bakens uitgezet voor de ontwikkeling van de gemeente. De speerpunten in het beleid zijn benoemd, inclusief de daaruit voortvloeiende visie op de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. De speerpunten zijn:

- toerisme als economische motor;
- het buitengebied is pure beleving;
- de kracht van karakteristieke kernen;
- wonen naar wens;
- onderwijs legt stevige basis;
- sociale en maatschappelijke voorzieningen samen goed voor elkaar;
- krachtig en dienstbaar bestuur.

Per speerpunt zijn de doelen omschreven en wordt aangegeven wat de gemeente daarvoor moet doen. Ter illustratie wordt bij elk speerpunt een droombeeld geschetst dat aangeeft hoe de ideale situatie er in 2025 uit kan zien.

Structuurvisie 'Goed Leven' (2012)

Toerisme en recreatie zijn voor West Zeeuws-Vlaanderen zeer belangrijk. Een economisch gezonde toeristische sector wordt veelal terecht gezien als strategie om een krachtige impuls te geven in (krimp)regio's. Dit wordt ook onderkend in de Structuurvisie 'Goed Leven', waarin op hoofdlijnen het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente Sluis voor de komende jaren wordt uiteengezet. Deze structuurvisie zet in op de volgende speerpunten:

- versterking van het toeristisch recreatief product, waaronder het leesbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische elementen;
- hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau voor inwoners en gasten (door kwaliteitsverbetering);
- toename van het aantal overnachtingen;
- versterking van de toeristische werkgelegenheid;
- een betere spreiding door het jaar heen (meer jaarrond voorzieningen).

Voor woningbouw geldt het uitgangspunt dat er geen nieuwbouw van woningen is toegestaan zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen. Wanneer sprake is van een aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden) kan hierop een uitzondering gemaakt worden. In het geval van 't Zoute Vestje is de gemeente Sluis bereid tot het toestaan van één nieuwe dienstwoning, gezien dit behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand oplevert.

WMO beleidsplan 'Samen leven' (2011)

In het WMO beleidsplan 'Samen Leven' wordt mede de nadruk gelegd op het clusteren en multifunctioneel maken en gebruiken van voorzieningen alsmede het realiseren van mogelijke combinaties van (gesubsidieerde) maatschappelijke en (commerciële) recreatieve functies. Daarbij staat kwaliteit boven kwantiteit; niet het behoud maar het gebruik is leidend voor het aantal voorzieningen. Ook de 'tijdelijke inwoners' (toeristen) maken gebruik van de voorzieningen. Deze toeristen zorgen er voor dat de regio veel meer voorzieningen kent dan die op grond van het aantal inwoners mogelijk zou zijn.

Zowel in de structuurvisie als in het WMO beleidsplan wordt voorgesteld om de recreatiesector mee te laten betalen aan het voorzieningenaanbod. Er is een fonds ingesteld voor vereveningsbijdragen ten behoeve van voorzieningen (deels) gericht op toerisme, zoals musea, monumenten, theater en fietspaden (vergelijkbaar met de rood voor groen regeling). Het wettelijk kader om deze bijdrage te kunnen vragen is geregeld in de hiervoor genoemde structuurvisie 'Goed Leven'.

Welstandsnota gemeente Sluis 2012 (2011)

Sluis is in de Tweede Wereldoorlog voor 58% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald. De bebouwingsstructuur is nog steeds gebaseerd op het Middeleeuwse stratenpatroon. Sluis staat nu vooral bekend als gezellige winkelstad.

De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Daarnaast valt de Hoogstraat onder het welstandsniveau 'historisch'. Het is in het belang van de toeristische sector en de toekomst van de gemeente Sluis om vooral de historische bebouwing te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Trefwoorden voor de beoordeling en het ontwerpen van bouwplannen zijn: behoud, versterking, traditionele vormen en materialen. Concrete richtlijnen zijn:

- bouwen in de rooijlijn, situering volgens de kenmerken van het gebied;
- geen schaalvergroting; onderscheid handhaven in vorm en materiaalgebruik indien meerdere panden worden samengevoegd tot één geheel;
- eenduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving, meestal rechthoekige plattegrond afgedekt met een zadeldak van circa 45°;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; platte daken

- alleen toegestaan als tussenlid;
- dakkapellen aan de straatzijde ontwerpen in de schaal, architectuur en detaillering van de woning en het straatbeeld;
- terughoudendheid met het toepassen van dakramen in en zonnecollectoren op het voorgeveldakvlak;
- alleen gemetselde of groene erfafscheidingen toepassen;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- voor-, achter- en zijgevels ontwerpen in samenhang met totaalbeeld; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- traditionele raamvormen zoals bijvoorbeeld T-vensters, worden afgestemd op de omgeving;
- geen raamroedes toepassen in het glas, bij voorkeur echte roedes; anders geplakt op het glas;
- cataloguswoningen, zeecontainers, prefab units, nissenhutten, dakpanprofielplaten en geglazuurde en geëngobeerde dakpannen zijn niet toegestaan;
- traditioneel materiaalgebruik toepassen;
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen);
- stimuleren van gebruik van gevelornamenten;
- toepassen van historisch verantwoorde kleuren voor het schilderwerk.

3.3 Conclusie

De planontwikkeling past binnen het beleid van de provincie en de gemeente. Dit bestemmingsplan maakt het hergebruik van 't Zoute Vestje mogelijk. Door middel van deze herbestemming wordt leegstand voorkomen en kunnen de karakteristieken van het pand duurzaam in stand worden gehouden. Daarnaast wordt ruimte geboden voor dagrecreatie, wat kan bijdragen aan het versterken van het toeristisch recreatief product van de gemeente Sluis.

Hoofdstuk 4 Sectorale toetsing

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt, ten aanzien van gemotoriseerd verkeer, primair ontsloten via de Hoogstraat. Deze weg is, ter hoogte van het plangebied, gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en heeft een snelheidslimiet van 30 km/h. De Hoogstraat loopt in noordelijke richting de bebouwde kom van de kern Sluis uit, waar deze overgaat in de Provincialeweg en leidt in de richting van het kruispunt met de regionale ontsluitingswegen N674 en N675. In zuidelijke richting leidt de Hoogstraat naar het centrum van Sluis. Via de Kaai en Sint Annastraat wordt verder ontsloten naar de N253 (Rondweg Sluis) en de grens Nederland-België. De N253 kan tevens bereikt worden via de route Lange Wolstraat-Korte Wolstraat-Ridderstraat-Nieuwstraat. De N253 ligt op een afstand van circa 1,5 km van het plangebied.

Langzaam verkeer

Ook voor fietsers vindt de ontsluiting plaats via de Hoogstraat. Ter hoogte van het plangebied maken gemotoriseerd verkeer en fietsers gebruik van dezelfde verkeersruimte. Er zijn hier geen aparte voorzieningen voor fietsers aanwezig. Gezien de categorisering als erftoegangsweg en de daarbij horende maximumsnelheid van 30 km/h is dit uit verkeersveiligheidsoogpunt ook niet noodzakelijk. Ter hoogte van het kruispunt Hoogstraat-Sint Pieterstraat is aangesloten op een vrijliggende fietsvoorziening langs de Hoogstraat in noordelijke richting. Ook via de beide andere ontsluitingsmogelijkheden, richting de N253, zijn waar noodzakelijk aanvullende fietsvoorzieningen aanwezig.

Voor voetgangers is aan beide zijden van de Hoogstraat een trottoir aanwezig. Daarnaast ligt aan de achterzijde van de gebouw een solitair voetpad. Deze start ter hoogte van de Nieuweweg (ten zuiden van het plangebied) en eindigt net ten noorden van de komgrens (ten noorden van het plangebied).

Openbaar vervoer

Op circa 250 m van het plangebied ligt een bushalte aan de Sint Annastraat. Vanaf hier rijden bussen in de richting van Brugge en Breskens. Deze lijndienst rijdt met een frequentie van één keer per uur. Daarnaast is een halte aanwezig aan de Hoogstraat, ter hoogte van camping De Meidoorn. Vanaf hier rijdt een lijndienst in de richting van Oostburg en de verschillende kernen ten zuidoosten van de kern Sluis. Ook deze dienst rijdt met een frequentie van één keer per uur.

Verkeersgeneratie en parkeren

De herontwikkeling betreft de in gebruik name van het pand aan de Hoogstraat 35 als museum en de bouw van een appartement voor de eigenaar. Voor musea zijn met betrekking tot de verkeersgeneratie geen kencijfers bekend. Wel is, in de beleidsnota 'Parkeernormen en parkeerfonds' (gemeente Sluis, 2012), een parkeernorm opgenomen voor musea. Deze bedraagt 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Op basis van deze parkeernorm en een aangenomen turnover per parkeerplaats kan een verkeersgeneratie bepaald worden. Voor de (dienst)woning is de parkeervraag eveneens berekend op basis van de beleidsnota van de gemeente Sluis (1,5 parkeerplaatsen per woning). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de woning is gebruikgemaakt van CROW-uitgave 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012).

Parkeren museum

Het museum heeft, op basis van de ontwerpschets, een netto vloeroppervlak van circa 360 m² (exclusief oppervlakte voor de woning). Omgerekend naar bruto vloeroppervlak is dit 470 m². Op basis van het aantal m² vloeroppervlak museum bedraagt de parkeervraag vier parkeerplaatsen. Deze parkeervraag kan worden opgevangen op de parkeerplaatsen voor het pand of op een van de grote betaalde parkeerterreinen ten westen van het plangebied (onder andere Maria- en Havenpolder).

Parkeren (dienst)woning

Binnen het plan wordt één (dienst)woning gerealiseerd. Op basis van de beleidsnota 'Parkeernormen en parkeerfonds' bedraagt de parkeervraag voor de woning twee parkeerplaatsen. Er wordt een garage gerealiseerd. Binnen de parkeernorm is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers. Op basis hiervan dient één parkeerplaats openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers van de woning.

Afweging parkeren

In de bestaande situatie betreft het pand een verenigingsgebouw. Conform de beleidsnota 'Parkeernormen en parkeerfonds' geldt voor dit type functie een parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Het gebouw heeft een oppervlak van 470 m² bruto vloeroppervlak. Zodoende bedraagt de parkeervraag voor het verenigingsgebouw 19 parkeerplaatsen.

Op basis van de theoretische parkeervraag voor de bestaande situatie, blijkt een afname van de parkeervraag in de toekomstige plansituatie. In theorie neemt de parkeervraag af van 19 parkeerplaatsen naar in totaal 6 parkeerplaatsen. De ontwikkeling zorgt op basis van de bestaande bestemming en vergeleken met de toekomstige situatie voor een afname van de parkeerdruk in de directe omgeving. In werkelijkheid staat het pand al langere tijd leeg. De werkelijke huidige parkeerdruk rondom het pand is dus exclusief een parkeervraag van het verenigingsgebouw. Omdat op de Hoogstraat voor een groot deel een parkeerverbod geldt en de parkeervakken voor het pand openbaar zijn, zal rekening gehouden moeten worden met het feit dat de parkeervraag van de ontwikkeling deels elders opgevangen moet worden. Hier kan, zoals reeds aangegeven, gebruik gemaakt worden van de grote betaalde parkeerterreinen ten westen van het plangebied (onder andere Maria- en Havenpolder).

Verkeersgeneratie museum

Uitgangspunt is dat het museum dagelijks geopend is tussen 12.00 uur en 18.00 uur. Per dag is het museum dus gedurende 6 uur geopend. Verder is als uitgangspunt een verblijfstijd van 1 uur gehanteerd. Zodoende is elke parkeerplaats gemiddeld zes keer per dag bezet, waarbij elk voertuig twee verkeersbewegingen genereert. Op basis van deze gegevens bedraagt de verkeersgeneratie van het museum gemiddeld circa 50 verkeersbewegingen per etmaal.

Verkeersgeneratie (dienst)woning

Voor de (dienst)woning wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie geldend voor vrijstaande woningen. Uitgaande van een ligging in een niet-stedelijke omgeving (bron: CBS) nabij het centrum van de kern Sluis geldt voor een dergelijke woning een verkeersgeneratie van maximaal 8,5 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

De huidige verkeersintensiteit op de Hoogstraat is bepaald op basis van de verkeersstromenkaart van de provincie Zeeland (2011). Hierop is voor de Hoogstraat, ter hoogte van de komgrens, een etmaalintensiteit opgenomen van 2.000 mvt/etmaal. Deze intensiteit is doorgerekend naar 2013 en het prognosejaar 2024 op basis van een autonome groei van 1% per jaar. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt in totaal circa 60 mvt/etmaal. De verkeersintensiteit in het prognosejaar is hier vervolgens mee opgehoogd. Tabel 4.1 geeft een overzicht van de intensiteitsgegevens op de Hoogstraat.

Tabel 4.1 Intensiteiten Hoogstraat (mvt/etmaal)

weg	intensiteit 2011	intensiteit 2013	intensiteit 2024 autonoom	intensiteit 2024 incl. ontwikkeling
Hoogstraat	2.000	2.040	2.280	2.340

Voor erftoegangswegen geldt volgens het CROW doorgaans een maximaal wenselijke intensiteit van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal (ASVV 2012). Deze intensiteiten worden in de toekomstige situatie niet overschreden. Bij de toename van de verkeersintensiteit op de Hoogstraat is de verkeersgeneratie van de ontwikkeling overigens minimaal.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Beoogde ontwikkeling

Binnen het plan is de realisatie van een nieuwe dienstwoning aan de achterzijde opgenomen. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt wordt de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de uiterste grenswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

Aftrek ex artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een maximumsnelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een hogere maximumsnelheid geldt een aftrek van 2 dB. Op de Hoogstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Hiervoor vindt dus een aftrek plaats van 5 dB.

Invoergegevens en onderzoek

Invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2. Voor de verkeersintensiteiten wordt aangesloten bij tabel 4.1 uit de verkeersparagraaf. Voor de voertuig- en etmaalverdeling is aangesloten bij de standaardverdeling voor wijkverzamelwegen. Deze verdeling is opgenomen in tabel 4.2.

Tabel 4.2 Voertuig- en etmaalverdeling

Hoogstraat	dag	avond	nacht
lichte motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46
middelzware motorvoertuigen	5,08	5,08	5,08
zware motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46
etmaalverdeling	6,54	3,76	0,81

De wegdekverharding op de Hoogstraat betreft dicht asfaltbeton (referentiewegdek). Uitgangspunt is dat de nieuwe woning uit maximaal 2 bouwlagen bestaat. Zodoende is gerekend op de waarneemhoogten 1,5 m en 4,5 m.

Resultaat

De kortste afstand tussen de grens van het perceel en de wegas van de Hoogstraat bedraagt circa 12,5 m. De maatgevende geluidsbelasting doet zich voor op een waarneemhoogte van 4,5 m en bedraagt 51 dB. De richtwaarde van 48 dB wordt overschreden, de uiterste grenswaarde van 63 dB niet.

Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting

De richtwaarde van 48 dB ten gevolge van verkeerslawaaï op de Hoogstraat wordt overschreden. Bezien is of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Er is een aantal maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting denkbaar.

Maatregelen aan de bron

Ingeval van wegverkeerslawaaï vallen hieronder bijvoorbeeld het verlagen van de maximumsnelheid, het terugdringen van het verkeersaanbod en aanpassen van het wegdektype. De functie als erftoegangsweg van de Hoogstraat met de daarbij behorende maximumsnelheid van 30 km/h dient

behouden te blijven voor de ontsluiting van het omliggende gebied. Erftoegangswegen behoren tot de laagste wegcategorie. Wijziging hiervan of van de samenstelling van het verkeer ten behoeve van verdere geluidsreductie is daarom niet wenselijk. Aanpassen van het type wegdek kan de geluidsbelasting verlagen. Een geluidsreducerend asfalttype, zoals een dunne deklaag type B, reduceert de geluidsbelasting tot de richtwaarde. Vanwege hoge onderhoudskosten is dit type asfalt echter niet toepasbaar op wegen waar veel rembewegingen plaatsvinden. Dit is wel het geval op erftoegangswegen. Het herasfalteren van het wegdek met een dunne deklaag type B en het onderhoud hiervan zal, in verhouding tot de relatief kleine ontwikkeling, stuiten op bezwaren van financiële aard. Een asfaltverharding is om die reden niet wenselijk.

Maatregelen aan het overdrachtsgebied

Hieronder vallen maatregelen zoals het toepassen van geluidsschermen of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de gevel van de woning. Aan dit type maatregelen zijn hoge kosten verbonden en deze zijn ook uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling zijn dergelijke maatregelen niet reëel.

Conclusie

De nieuw te realiseren woning aan de Hoogstraat 35 kent ten aanzien van wegverkeer op de Hoogstraat een maximale geluidsbelasting van 51 dB. De richtwaarde van 48 dB wordt overschreden.

Voor deze nieuwe woning zijn maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk of stuiten op bezwaren van verkeerskundige, vervoerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijk of financiële aard. Omdat 30 km/h-wegen niet-gezoneerd zijn, zijn in het kader van de Wgh geen aanvullende procedures noodzakelijk. Tevens geldt dat de woning in principe aan de achterzijde van het pand wordt gerealiseerd. Logischerwijs zal de geluidsbelasting hier lager liggen. Voor de nieuwe woning geldt altijd de eis uit het Bouwbesluit dat binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) in alle gevallen voldaan dient te worden aan norm van 33 dB.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);

- Waterwet.

Provinciaal:

- provinciaal Waterplan;
- provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Beleid Waterbeheerder

In het Waterbeheerplan van het (voormalig) Waterschap Zeeuws-Vlaanderen staat het waterschapsbeleid en de maatregelen om zowel de waterkwantiteit als kwaliteit op orde te brengen. Het gaat om de doelen op de (middel)lange termijn. Samenwerking met gemeenten en andere partijen staat centraal. De speerpunten zijn:

- water in de stad;
- afvalwaterinzameling en verwerking;
- waterplannen voor het buitengebied (gebiedsgerichte aanpak).

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft op watergebied twee beleidskaders: het stedelijk waterplan Sluis uit 2007 en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2009-2013.

Het stedelijk waterplan gaat globaal in op alle watergerelateerde functies. Hierbij kan gedacht worden aan klimaatverandering, ecologie, milieu, ruimtelijke ordening, grondwater, enzovoorts.

In het GRP heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Binnen dit plan is er sprake van drie verschillende zorgplichten; afvalwater, hemelwater en grondwater. De doelstellingen van de zorgplichten sluiten aan bij de uitgangspunten van de KRW.

Nagegaan is aan de hand van de watertoetscriteria of de ontwikkeling strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige aanpassingen.

Tabel 4.3 Watersysteem; thema, doelstelling en uitwerking

Thema en water(beheer)doelstelling	uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Binnen en in de nabije omgeving van het projectgebied is geen waterkering aanwezig. Het project vormt daarom geen belemmering voor de waterveiligheid.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het huidige perceel is volledig verhard. De ontwikkeling betreft een functiewijziging van het bestaande gebouw inclusief de realisatie van een woning op dit gebouw. Er vindt daarom geen toename van extra verharding plaats.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/rwzi's en van de (gemeentelijke)	Het huidige gebouw is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De toekomstige functie wordt gerealiseerd in hetzelfde gebouw en zal daarom op hetzelfde bestaande riool lozen. De te

rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de rwzi, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	realiseren woning zal tevens worden aangesloten op dezelfde riolering. Het huidige afvoerstelsel beschikt over voldoende capaciteit om de geringe toename van waterafvoer ten gevolge van de ontwikkeling af te voeren. Indien tijdens de verbouwing blijkt dat de vloeren uitgebroken worden is het gewenst om een gescheiden riolering aan te leggen.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaand gebouw en de realisatie van een woning op dit bestaande gebouw. Bodemdaling vormt daarom geen aspect waarmee rekening gehouden dient te worden.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Bij de realisatie van de woning zullen geen uitlopende materialen gebruikt worden. Daarmee heeft de ontwikkeling geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Bij de realisatie van de woning zullen geen uitlopende materialen gebruikt worden. Daarmee heeft de ontwikkeling geen invloed op de grondwaterkwaliteit.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De functiewijziging en realisatie van één woning hebben geen invloed op natte natuur. In de directe omgeving is van natte natuur tevens geen sprake.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In de nabije omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig die onderhouden wordt door het waterschap. De ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een bestaand gebouw en de realisatie van één woning. Dit vormt geen belemmering voor onderhoudsstroken.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor waterschapsobjecten.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een bestaand gebouw en de realisatie van één woning. Dit heeft geen invloed op de bereikbaarheid van (vaar)wegen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Onder de noemer modernisering monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2010 een aanzet gegeven voor een goede afweging van ook het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Zij pleit voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie, dus (onder meer) monumenten en archeologie gezamenlijk, in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De verwachting daarbij is dat overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijke ontwerpers er toe aangezet worden om de waarde van het cultureel erfgoed als kans te zien bij de ontwikkeling van gebieden en het realiseren van economische en maatschappelijke doelen (www.cultureelerfgoed.nl).

In 2010 is daarom in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. De Rijksdienst geeft daarbij aan dat voorafgaande daaraan de gemeenten een inventarisatie en analyse moeten maken van de cultuurhistorische waarden.

4.4.1 Archeologie

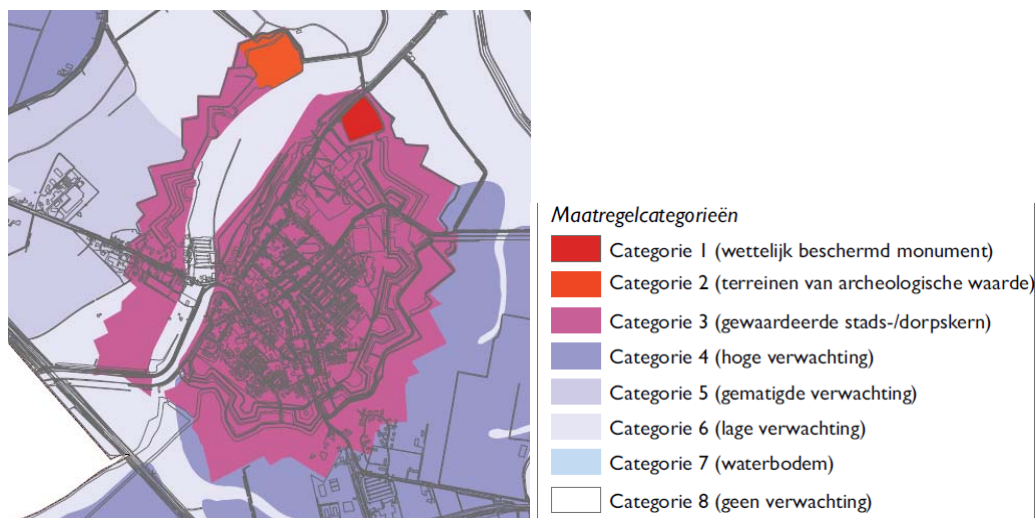
Naar aanleiding van de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland heeft de gemeente Sluis een eigen archeologisch beleid opgesteld ('Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis', 2013). In het archeologisch beleid van de gemeente Sluis is een locatie aangewezen als een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Op de beleidsadvieskaart wordt aangegeven dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad, zolang er geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm worden uitgevoerd.

Door de gemeente Sluis zijn acht maximale vrijgestelde oppervlaktecategorieën vastgesteld, die van toepassing zijn als een initiatief één of meerdere archeologische relevante lagen in de ondergrond dreigt te verstoren. Voor alle gebieden, met uitzondering van de wettelijke beschermde monumenten, geldt een vrijstellingsdiepte van 40 cm beneden maaiveld. Specifiek voor het plangebied geldt een vrijstelling wanneer het oppervlak van de werkzaamheden niet groter is dan 50 m².

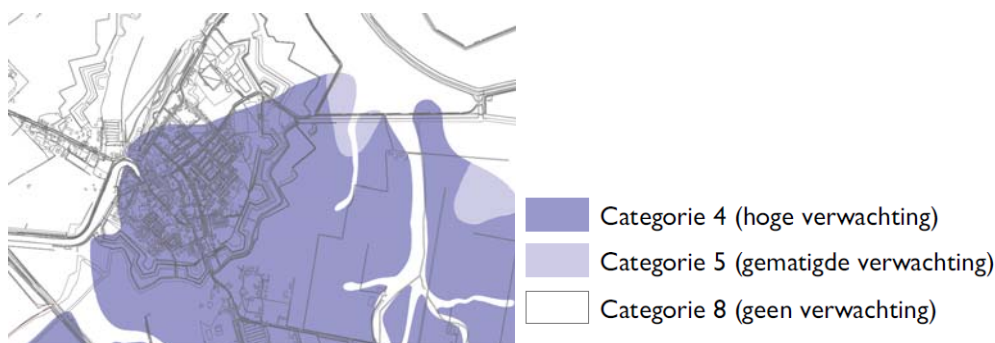
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in graafwerkzaamheden. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden ter hoogte van het plangebied wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in de planregels opgenomen.



Figuur 4.1 Uitsnede Beleidsadvieskaart, Kaartbijlage 11 'Kern Sluis' (Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis, 2013)



Figuur 4.2 Uitsnede Kaartlaag I 'Walcheren' (Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis, 2013)



Figuur 4.3 Uitsnede Kaartlaag 2 'Hollandveen' (Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis, 2013)

4.4.2 Cultuurhistorie

't Zoute Vestje heeft een cultuurhistorisch waardevolle voorgevel en is in de Welstandsnota aangewezen als historisch gebied. Het voormalig schoolgebouw is in 1883 gebouwd. Het gebouw kent een rijk uitgesmede gevelankers in de brede topgevels. De linkerhelft van het gebouw is gesloopt. Het rechterdeel met vleugel is nog gaaf. De gevels zijn opgemetseld in rode baksteen in kruisverband en hebben een grijze gepleisterde plint en diverse grijze gepleisterde speklagen. De voorgevel is voorzien van siermetselwerk. De vensters hebben houten kozijnen en 6-ruits stalen draai- en uitzetramen. De houtenpaneeldeuren in de voorgevel kennen een 3-delig bovenlicht met natuurstenen omlijsting. Het dak is gedekt met gesmoorde en rode Verbeterde Hollandse pannen en voorzien van een houten bakgoot met geprofileerd boeibord, rustend op geprofileerde natuurstenen consoles.

In de Welstandsnota zijn een aantal richtlijnen opgenomen waaraan het bouwplan getoetst wordt. De voorgevel van het pand wordt in elk geval in stand gehouden. Aan de achterzijde wordt een opbouw geplaatst.

4.5 Ecologie

Samenvatting

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek, zoals opgenomen in bijlage 1.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hoogstraat 35 te Sluis. Rondom dit pand is verharding aanwezig in de vorm van klinkers. Aan de straatzijde van het perceel zijn twee lindes aanwezig, aan de achterzijde één grote plataan. Aan de westzijde van het plangebied zijn de wallen van Sluis gelegen. Dit betreft een agrarische beheerdijk en maakt deel uit van de EHS.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van het bestaande gebouw en een opbouw aan de achterzijde van het huidige gebouw. In dit gebouw zijn nu diverse maatschappelijke functies mogelijk en met dit bestemmingsplan wordt hier een museum en één (dienst)woning mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand van het plangebied (meer dan 5 km) en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep. Direct aan de noordwestzijde van het plangebied zijn de wallen aangewezen als EHS. De wallen hebben het beheertype botanisch weiland. De gronden achter de parkeerplaats hebben het beheertype kruiden- en faunairijk grasland. De ontwikkeling betreft een functiewijziging van een bestaand gebouw en de realisatie van één (dienst)woning. Deze ontwikkeling is niet van invloed op de naastgelegen EHS en daarvoor aangewezen beheertypen. Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. In het plangebied komen mogelijk de volgende beschermde soorten voor.

Tabel 4.4 Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				nader onderzoek nodig bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		geen	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	alle vleermuizen	ja
	vogels	cat. 1 t/m 4	gierzwaluw en huismus	ja

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één extra woning op de bestaande bebouwing. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren

- en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens globaal tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).
- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen (tabel 3 Bijlage IV HR) en broedvogels met vaste nesten is niet noodzakelijk. Een eventuele vliegroue of foerageerbied langs de noordwestrand van het plangebied wordt niet beïnvloed door de realisatie van de woning.

4.6 Bodemonderzoek

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestaande maatschappelijke bestemming naar maatschappelijk met een woning en een museum. Dit museum zal in de bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Op de bestaande bebouwing wordt een (dienst)woning gerealiseerd. Gelet op deze functiewijziging moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie en moet worden nagegaan of er sprake is van gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. Conform de gegevens van het bodemloket blijkt dat ter plaatse geen sprake is geweest van bodemverontreinigingen of bodembedreigende activiteiten. Ten gevolge van het bestemmingsplan worden geen nieuwe gebouwen op de begane grond mogelijk gemaakt en vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Dit in combinatie met de gegevens uit het bodemloket zorgt ervoor dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie en aanbevelingen

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het

groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BTEV wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In (de nabije omgeving van) het plangebied zijn geen risicorelevante inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen plaats. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

1. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
2. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
3. defensiebrandstoffen;
4. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Tabel 4.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing

(volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

In paragraaf 4.1 is de extra verkeersgeneratie berekent. Ten gevolge van de nieuwe functies zal de verkeersgeneratie maximaal 40 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Hierbij is uitgegaan van een worstcase vrachtverkeerpercentage van 2%. Met behulp van de nibm-tool is onderzoek gedaan of de verkeersgeneratie mogelijk een in betekende mate bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk. In onderstaand figuur is de nibm-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

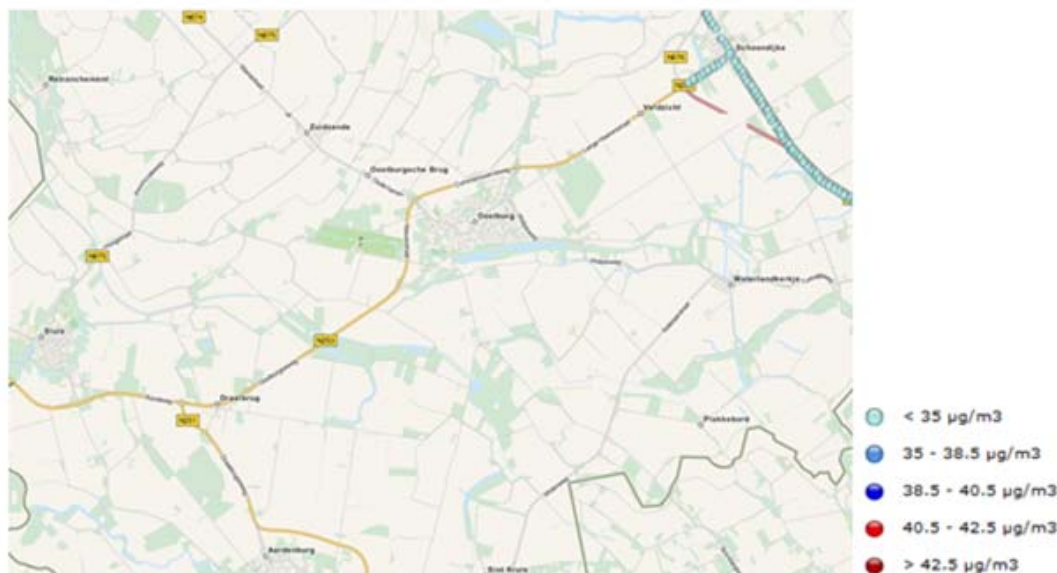
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.4 Nibm-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreffen de N253 en de N61. Deze zijn weergegeven op de figuren 4.5 en 4.6 rechts bovenin. Hieruit blijkt dat zowel in 2011 als in 2020 voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in Tabel 4.5. Met behulp van deze monitoringstool kunnen de rekenpunten per weg worden geselecteerd voor de exacte

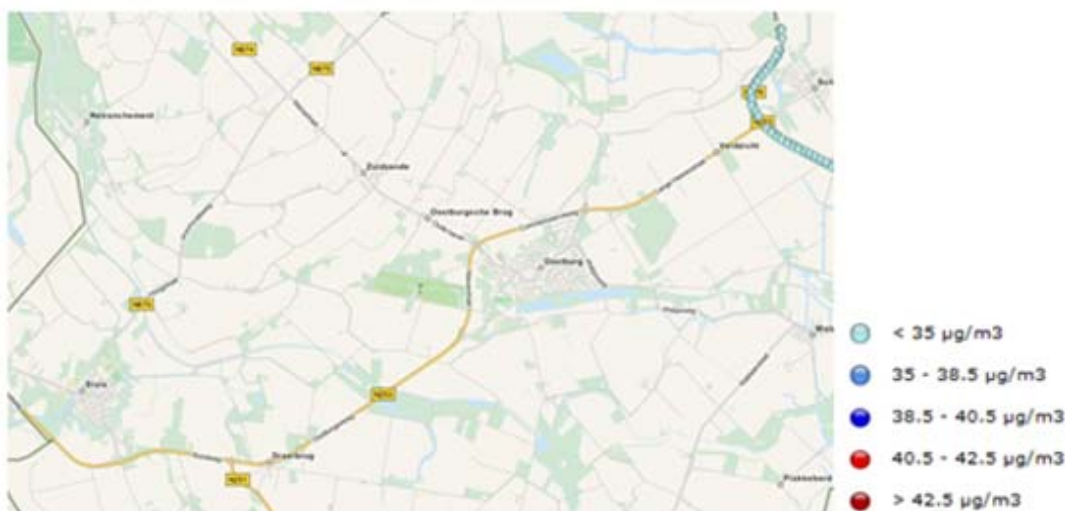
rekenresultaten.

Het maximale gehalte stikstofdioxide in het jaar 2011 bedraagt $21,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor fijn stof bedraagt dit maximaal $24,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijn stof bedraagt 15 dagen. In onderstaande afbeelding zijn de rekenpunten voor het plangebied in 2011 weergegeven.



Figuur 4.5 Luchtkwaliteit 2011 op basis van NSL-monitoringstool

Het maximale gehalte stikstofdioxide in het jaar 2020 bedraagt $14,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor fijn stof bedraagt dit maximaal $19,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijn stof bedraagt 8 dagen. In onderstaande afbeelding zijn de rekenpunten voor het plangebied in 2020 weergegeven.



Figuur 4.6 Luchtkwaliteit 2020 op basis van NSL-monitoringstool

Direct langs deze wegen wordt aan de grenswaarden voldaan, dit zal ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen, wordt voor dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. Ingeval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Onderzoek

Museum

Het museum zal op 0 m afstand van de te realiseren (dienst)woning gerealiseerd worden. De afstand tot omliggende woningen bedraagt circa 3 m. Een museum beschikt conform de VNG-brochure over een richtafstand van maximaal 0 m ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. Gezien het feit dat in de directe omgeving van de woningen een grote parkeerplaats, een autogarage en in de huidige situatie ook een maatschappelijke functie gelegen is, kan gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied. Het te realiseren museum vormt geen belemmering voor de omliggende en de te realiseren (dienst)woning.

Binnen het gebouw zijn, conform het vigerende bestemmingsplan, meer activiteiten dan alleen een museum mogelijk. Deze activiteiten zijn opgenomen in artikel 3 van de regels.

Woning

Bekeken dient te worden of de bouw van één (dienst)woning en de functiewijziging gevolgen heeft voor/vanwege omliggende bedrijven/inrichtingen. Aan de westzijde van het plangebied om ruim 60 m afstand is een autogarage gelegen. Deze autogarage beschikt echter over een maximale richtafstand van 10 m ten opzichte van gemengd gebied en hier wordt aan voldaan. Op circa 50 m afstand van het plangebied aan de westzijde is een grote parkeergelegenheid gelegen. Een autoparkeerterrein beschikt conform de VNG-publicatie over een richtafstand van 10 m ten opzichte van gemengd gebied. Ook aan deze richtafstand wordt voldaan, de parkeerplaats vormt dan ook geen belemmering.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de te realiseren (dienst)woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het te realiseren museum zorgt eveneens niet voor milieuhinder ten opzichte van omliggende woningen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en omliggende functies geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Beschrijving juridische regeling

5.1 Wettelijke eisen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi.

Overeenkomstig SVBP is de opbouw van de regels als volgt:

- in hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden de in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- in hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een antidubbeltelregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

5.2 Regels

In deze paragraaf worden de in het bestemmingsplan opgenomen regels nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

Conform de voorheen geldende regels van het bestemmingsplan Kom Sluis, is een brede maatschappelijke bestemming opgenomen, met daarnaast de specifieke functieaanduidingen 'museum' en 'wonen', zodat ter plaatse ook een museum en één dienstwoning mag worden gerealiseerd.

Ook voor de beperkt toegestane ondergeschikte horeca-activiteiten is een Staat opgenomen in de bijlage van de regels. Daarnaast is ondergeschikte detailhandel en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen toegestaan.

In de regels is vastgelegd dat de gebouwen in het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat het hoofdgebouw met de voorgevel gebouwd moeten worden in de op de kaart aangegeven gevellijn, die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft.

Verder zijn regels opgenomen ten aanzien van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij het hoofdgebouw zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het overschrijden van bouwgrenzen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel zijn overige regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet.

Artikel 10 Slotregel

Het laatste artikel 'Slotregel' geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 35 te Sluis'.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project, zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond worden.

Het initiatief betreft geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk. De gemeentelijke kosten voor het volgen van de planologische procedure worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro wordt onderstaand inzicht gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De provincie heeft aangegeven dat voor een dergelijk klein plan, geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is. Ook het waterschap heeft te kennen gegeven dat voor het voorliggend plan geen vooroverleg met het waterschap noodzakelijk is.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 december 2013 tot en met 22 januari 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Ecologie bureauonderzoek

Bijlage 1. Bureauonderzoek flora en fauna

Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hoogstraat 35 te Sluis. Rondom dit pand is verharding aanwezig in de vorm van klinkers. Aan de straatzijde van het perceel zijn twee lindes aanwezig, aan de achterzijde één grote plataan. Aan de westzijde van het plangebied zijn de wallen van Sluis gelegen. Dit betreft een agrarische beheerdijk en maakt deel uit van de EHS.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van het bestaande gebouw en een opbouw aan de achterzijde van het huidige gebouw. In dit gebouw zijn nu diverse maatschappelijke functies mogelijk en met dit bestemmingsplan wordt hier een museum en één woning mogelijk gemaakt.

Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- bouwwerkzaamheden.

Beleid en Normstelling

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies.

De begrenzing van de EHS is in Zeeland door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. In het Omgevingsplan staan ook de spelregels hoe om te gaan met de EHS. De wijzigingen van de EHS-begrenzing worden door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Natuurbeheerplan Zeeland. Het plan wordt jaarlijks geactualiseerd.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

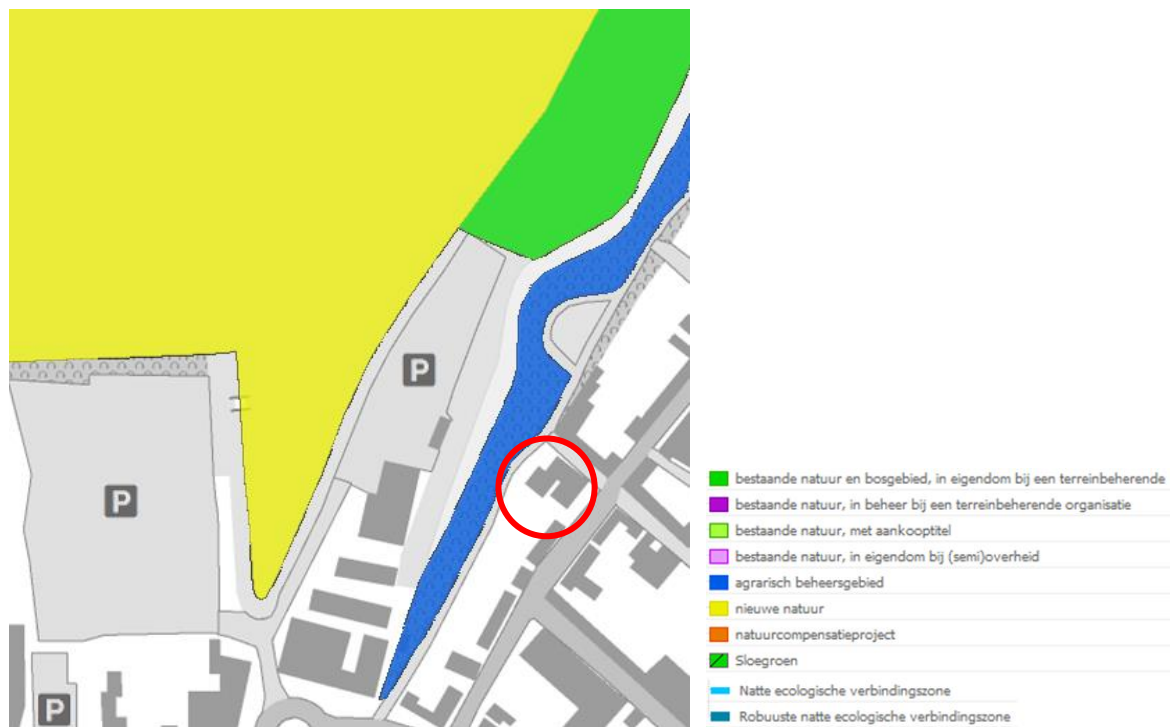
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek en toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand van het plangebied (meer dan 5 km) en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep. Direct aan de noordwestzijde van het plangebied zijn de wallen aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De wallen hebben het beheertype botanisch weiland. De gronden achter de parkeerplaats hebben het beheertype kruiden- en faunarijck grasland. De ontwikkeling betreft een functiewijziging van een bestaand gebouw en de realisatie van één woning. Deze ontwikkeling is niet van invloed heeft op de naastgelegen EHS en daarvoor aangewezen beheertypen. Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde.



Figuur 1: Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zeeland)

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere Ravon en www.waarneming.nl).

Vogels

In de omgeving van het plangebied komen mogelijk tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Spreeuw, huismus, gierzwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing.

Zoogdieren

Het plangebied is geheel verhard en biedt geen geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde grondgebonden soorten. De hoofdbebouwing kan plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De bomen en wal aan de achterzijde van het plangebied kunnen onderdeel zijn van een vliegroute of foerageergebied van vleermuizen.

Overige soorten

Er zijn, gezien de aanwezige biotopen, geen beschermde planten, amfibieën, vissen, reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 1.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 1.1: Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				Nader onderzoek nodig bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		geen	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	alle vleermuizen	Ja
	vogels	cat. 1 t/m 4	gierzwaluw en huismus	Ja

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één extra woning op de bestaande bebouwing. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of

een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens globaal tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen (tabel 3 Bijlage IV HR) en broedvogels met vaste nesten is niet noodzakelijk. Een eventuele vliegroute of foerageerbied langs de noordwestrand van het plangebied wordt niet beïnvloed door de opbouw op het bestaande gebouw.

Conclusie

De functiewijziging en bouw van de woning hebben geen negatief effect op beschermde gebieden of soorten. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Bijlage 2 Rekenbladen akoestisch onderzoek

Ontvanger : woning 1.5 **Waarneemhoogte [m]** : 1,5

Rijlijn : Hoogstraat

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	12,50
Verhardingsbreedte [m]	:	12,50	Afstand schuin [m]	:	12,52
Bodemfactor [-]	:	0,00	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	2340,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	30	0,00	64,09	61,69	55,02
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	30	0,00	60,34	57,94	51,27
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	30	0,00	58,13	55,73	49,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,33	63,93	57,26
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	L _{Aeq} , dag	:	54,56
C_zichthoek	:	0,00	L _{Aeq} , avond	:	52,16
D_afstand	:	10,98	L _{Aeq} , nacht	:	45,49
D_lucht	:	0,10	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	0,00	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	:	55
D_meteo	:	0,70	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	:	50

Ontvanger : woning 4.5 **Waarneemhoogte [m]** : 4,5

Rijlijn : Hoogstraat

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	12,50
Verhardingsbreedte [m]	:	12,50	Afstand schuin [m]	:	13,05
Bodemfactor [-]	:	0,00	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,00	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	2340,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	30	0,00	64,09	61,69	55,02
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	30	0,00	60,34	57,94	51,27
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	30	0,00	58,13	55,73	49,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,33	63,93	57,26
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,00	L _{Aeq} , dag	:	54,74
C_zichthoek	:	0,00	L _{Aeq} , avond	:	52,34
D_afstand	:	11,16	L _{Aeq} , nacht	:	45,67
D_lucht	:	0,10	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	0,00	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	:	56
D_meteo	:	0,33	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	:	51



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoogstraat 35 te Sluis met identificatienummer NL.IMRO.1714.bphoogstraat35-VG01 van de gemeente Sluis.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.22 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.23 dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.26 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.29 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.30 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.31 ondergeschikte detailhandel- en/of horeca-activiteiten

gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht detailhandel- of horeca-activiteiten, maar slechts ter ondersteuning is van de hoofdfunctie.

1.32 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.34 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang).

1.35 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.36 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.37 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.38 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'museum': tevens een museum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens één dienstwoning met daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. ten dienste van de onder a en b genoemde voorzieningen tevens ondergeschikte detailhandelactiviteiten en ondergeschikte horeca-activiteiten voor zover voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

- a. binnen het bouwvlak zijn toegestaan:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
- b. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

3.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven 'gevellijn' die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- a. van speelvoorzieningen: 3 m;
- b. van pergola's en overkappingen: 2,75 m;
- c. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m².

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm onder maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod van 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Maten en bouwgrenzen

1. Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

2. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na het tijdstip van 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. dit lid onder 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 35 te Sluis'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- koffiëbar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (onder andere pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

2a. Aan de functie dorps huis verwante horeca:

- bar;
- biljartcentrum;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

2b. Overige middelzware horeca

- snackbar;
- bierhuis;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

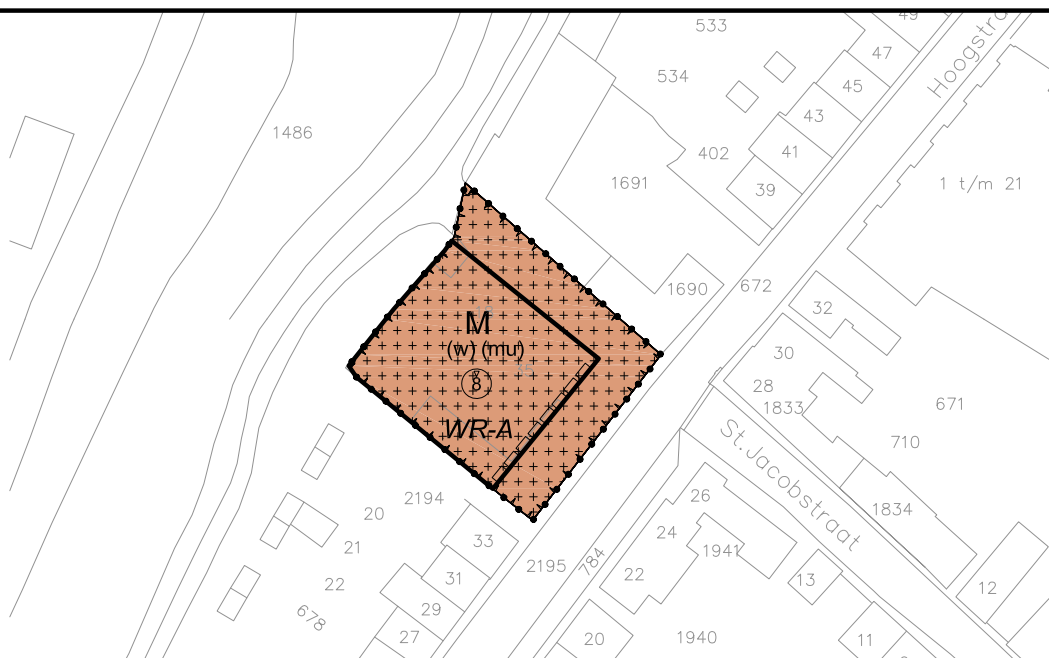
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



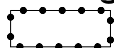
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied



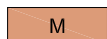
Plangebied

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Enkelbestemmingen



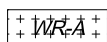
Maatschappelijk

Figuren



gevellijn

Dubbelbestemmingen



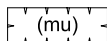
Waarde - Archeologie

Overig

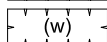


topografische en kadastrale gegevens

Functieaanduidingen



museum



wonen

Bouwvlakken



bouwvlak

gemeente

Sluis

bestemmingsplan

Hoogstraat 35 te Sluis



noordpijl



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

identificatie

planstatus

tekening

identificatiecode

datum

status

schaal : 1:1000

NL.IMRO.1714.bphoogstraat35-VG01

23-10-2013

concept

afmeting : A4

20-11-2013

ontwerp

bladnummer : 1

projectnummer

25-03-2014

vastgesteld

aantal bladen : 1

101508.9447.00

bestand : 08YU-bp0

postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-689010

middelburg@rho.nl
www.rho.nl

referte : ing E. Cortooms
getekend : L.O. Prenger