

## **Ruimtelijke onderbouwing**

### **Uitbreiding Belfort, Groote Markt 1 te Sluis**



**Belfort Sluis**

# Ruimtelijke onderbouwing

## Uitbreiding Belfort, Groote Markt 1 te Sluis

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Plantype          | : Omgevingsvergunning              |
| Rapporttype       | : Ruimtelijke onderbouwing         |
| Planidentificatie | : NL.IMRO.1714.ogbelf11-VG01       |
| Status            | : Definitief                       |
| Datum             | : 08-11-2012                       |
| Opdrachtgever     | : Gemeente Sluis<br>Afdeling: M&SZ |
| Contactpersoon    | : Dhr. W. van Vliet                |
| Opgesteld door    | : Gemeente Sluis<br>Afdeling: OEV  |

## Inhoud

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                                           | <b>4</b>  |
| <b>2. Omschrijving project .....</b>                               | <b>7</b>  |
| <b>3. Beleidskader .....</b>                                       | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                              | 10        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                       | 10        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid.....                                       | 12        |
| 3.4 Conclusie .....                                                | 12        |
| <b>4. Toetsing.....</b>                                            | <b>13</b> |
| 4.1 Bodem .....                                                    | 13        |
| 4.2 Water .....                                                    | 13        |
| 4.3 Ecologie .....                                                 | 14        |
| 4.4 Cultuurhistorie .....                                          | 15        |
| 4.5 Archeologie .....                                              | 15        |
| 4.6 Geluid .....                                                   | 16        |
| 4.7 Luchtkwaliteit .....                                           | 16        |
| 4.8 Milieukwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen ..... | 17        |
| 4.9 Parkeren .....                                                 | 18        |
| <b>5. Motivering.....</b>                                          | <b>19</b> |
| <b>6. Economische uitvoerbaarheid .....</b>                        | <b>20</b> |
| <b>7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b>                    | <b>21</b> |
| <b>Bijlagen.....</b>                                               | <b>22</b> |

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Plattegronden, gevels en doorsneden

## 1. Inleiding

De gemeente Sluis heeft het perceel Groote Markt 1 te Sluis, kadastraal bekend Sluis, sectie I, nummers 1459, in eigendom. Op het perceel staat het Belfort van Sluis, het enige belfort in Nederland. Het Belfort van Sluis is een rechthoekig gebouw met een ingebouwde toren, een belfort, dat gebouwd werd in 1390-1393. In het Belfort hingen de klokken waarmee alarm geslagen werd bij oorlogs- en brandgevaar. Ze gaven tevens aan wanneer de stadspoorten gesloten werden. Het heeft vier arkeltorentjes waarmee boogschutters langs de muren kruisvuur konden geven. Na de brand in 1397 werd het stadhuisbelfort herbouwd. Het poorthuis verrees pas in 1423 waarin een nieuwe schepenzaal werd ondergebracht. In oktober 1944 werd het door oorlogshandelingen geheel verwoest. De restauratie tussen 1950 en 1960 bracht het pand in oude staat terug. De toren wordt gesierd met een beeld van het legendarische klokkenmannetje Jantje van Sluis, in 1424 vervaardigd door Jacob van Huse. In de historische raadzaal zijn schilderijen en andere kunsthistorische voorwerpen te zien terwijl in de raadskelder tentoonstellingen van moderne kunst worden georganiseerd.



Figuur 1.1 Het Belfort van Sluis.



In het kader van de revitalisering van het Cultureel Erfgoed Sluis en de Economische Impuls voor de stad Sluis is de restauratie en vernieuwing/herinrichting van het Belfort aangewezen als speerpunt door de gemeente. Naast het gebruik voor raads- en commissievergaderingen kan het gebouw ook voor andere representatieve en culturele functies worden benut. In dat verband is het plan opgevat om het Belfort publiek toegankelijk te maken, passend bij de historiek en uitstraling van het Belfort en de stad Sluis en tevens gerelateerd aan de in het Nederlands taalgebied bekende Sluisse icoon Johan Hendrik van Dale.

Johan Hendrik van Dale (1828 – 1872) was hoofdonderwijzer, archivaris en woordenboekenmaker in Sluis. Zijn ouders waren afkomstig uit het Oost-Vlaamse Meetjesland. Johan Hendrik van Dale is vooral bekend van het Groot Woordenboek der Nederlandse Taal, de Dikke Van Dale. Johan Hendrik van Dale behaalde op zijn zestiende zijn eerste onderwijsbevoegdheid en werd aangesteld als hoofdonderwijzer aan de openbare school in zijn geboorteplaats Sluis. Vanaf 1855 was hij stadsarchivaris. Hij schreef boeken over taalzuiverheid, spraakkunst en zinsontleding, geschiedkundige artikelen en brochures over Sluis en hield zich bezig met de rederijderskamer. In 1867 kreeg hij het verzoek om mee te werken aan de eerste druk van het Nieuw Woordenboek der Nederlandsche Taal. Hij werkte vier jaar aan deze opdracht. In het voorbericht bij de druk



Figuur 1.2 Standbeeld Johan Hendrik van Dale

van 1872 schrijft hij: 'Het schrijven van een Woordenboek is een ondankbaar en verdrietig werk. Is er veel dat men heeft opgenomen of verbeterd, er is nog veel meer dat men vergeten heeft, dat de aandacht ontsnapt is en alzoo onverbeterd is gebleven.' In 1872 overleed hij aan de pokken voordat het werk werd voltooid. Zijn leerling Jan Manhave, die ook de redactie van de volgende drukken van dit woordenboek op zich nam, heeft het van hem over genomen. Een borstbeeld van de beeldhouwer Pieter Puijpe, op 4 september 1924 onthuld, herinnert aan deze grote stadsgenoot. Het Groot Woordenboek der Nederlandse Taal is uitgegroeid tot het standaardwerk in de Nederlandse lexicografie en is bekend bij alle Nederlandstaligen. Hierdoor is "De Dikke van Dale" geworden tot een icoon in het Nederlandse taalgebied. De "Taalkamer" in het Belfort zal dan ook meelifen in de reeds bestaande naamsbekendheid van zowel het woordenboek als de naam Van Dale.

Op 24 maart 2011 besloot de gemeenteraad het project Belfort volledig uit te voeren, bestaande uit de volgende elementen:

- a. restauratie van het casco en de kelder;
- b. vernieuwing c.q. vervanging van de technische installaties:
  - verwarmingsinstallatie,
  - luchtbehandelinginstallatie,
  - elektriciteitsvoorziening
  - sanitair, waaronder een (invaliden-)toilet en keuken,
  - voorzetramen,
  - ombouw trap,
  - verfwerk/reparaties;
- c. herinrichting van het gebouw inhoudende:
  - raadskelder: herinrichting als expositieruimte,
  - raadzaal: vernieuwing meubilair, toevoeging museale opstelling,
  - tweede verdieping: Museum Geschiedenis van de stad Sluis,
  - derde verdieping: Museum Johan Hendrik van Dale;
- d. realisatie entree/VVV kantoor.

Het plan voor de realisatie van de nieuwe entree en het VVV kantoor (zie punt d.) is als volgt uitgewerkt. Beoogd wordt om zowel de entree als het VVV kantoor in een nieuw te bouwen aanbouw onder te brengen. Door het koppelen van beide functies ontstaan een synergie-effect. De nieuwe aanbouw is gesitueerd aan de bestaande entree van de raadselder aan de noordzijde (zie figuur 1.2). De nieuwe entree voorziet ook een betere toegankelijkheid voor minder validen van het Belfort.

De beoogde aanbouw ten behoeve van de nieuwe entree en het VVV kantoor is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kom Sluis'. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een omgevingsvergunning ex. artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te verlenen. Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning.



Figuur 1.2: ligging plangebied met indicatief de locatie van de entree met VVV kantoor.

De onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft het project inhoudelijk, waarbij de noodzaak van het bouwplan is aangegeven. In hoofdstuk 3 is ingegaan op het beleidskader met betrekking tot het voorgenomen bouwplan. De sectorale toetsing is beschreven in hoofdstuk 4. Vervolgens vindt in hoofdstuk 5 de motivatie van het bouwplan plaats. Als laatste zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond in respectievelijk hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7.

## 2. Omschrijving project

Het Belfort van Sluis is een rijksmonument en heeft derhalve een beschermde status. Op grond van de monumentenwet is het verplicht om het Belfort te behouden en, in bouwkundige zin, in orde te hebben. Hiertoe is een restauratieplan opgesteld. Naast restauratie wordt het Belfort voorzien van nieuwe technische installaties, herinrichting van het gebouw en realisatie van een nieuwe entree en een VVV kantoor. Deze elementen zijn sterk met elkaar verbonden.

Het voornemen is om het rijksmonument, het Belfort van Sluis, eveneens publiek toegankelijk te maken. Hiertoe is onder meer een loketfunctie met een goede publieke toegankelijkheid noodzakelijk. Thans is het Belfort toegankelijk via vijf deuren: de hoofdentree via het bordes aan de westzijde, de deur ter hoogte van het maaiveld aan de oostzijde, twee verdiepte deuren ter hoogte van de kelder aan de oostzijde en de deur ter hoogte van de raads-kelder aan de noordzijde.

De hoofdentree is voor mindervaliden niet of slecht toegankelijk. Bovendien kenmerkt deze entree zich als een tochtige ruimte en is derhalve niet geschikt als loketfunctie. De deur ter hoogte van het maaiveld aan de oostzijde geeft toegang tot het facilitaire gebouw. Toegang voor publiek is in dit gebouw niet gewenst. De twee andere deuren aan de oostzijde geven toegang tot de raads-kelder. Het plaatsen van personeel in de kelder voor meer uren per dag is niet verantwoord vanwege het gebrek aan voldoende daglicht. Bovendien neemt een dergelijke personele faciliteit teveel ruimte (fysiek en visueel) van de kelder in beslag.

Als laatste blijft de deur ter hoogte van de raads-kelder aan de noordzijde over. Niet alleen vanwege de situering van personeel, maar ook vanwege de routing van het publiek door het (museale) gebouw is deze entree de meest logische. Hiertoe zijn een aantal ingrepen noodzakelijk. In het halletje bij de entree dient een trap geplaatst te worden, die een verbinding vormt tussen het kelderniveau en het niveau van de raadszaal. Voor het onderbrengen van een loketfunctie bestaat de noodzaak om uit te breiden.



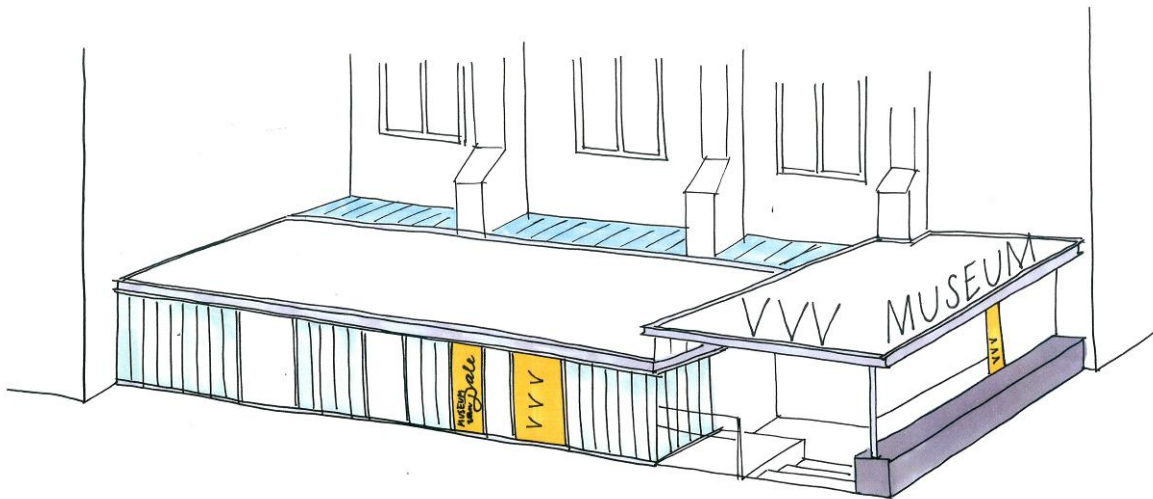
Figuur 2.1 Bestaande situatie ter plaatse van de aanbouw.

Naast het publiek toegankelijk maken van het Belfort bestaat de wens om het VVV kantoor, dat momenteel gevestigd is aan de St. Annastraat 15 te Sluis, te verplaatsen naar een A-locatie in het centrum. De locatie op de Groote Markt bij het Belfort is een geschikte locatie hiervoor. De VVV werkzaamheden kunnen gecombineerd worden met de loketwerkzaamheden van het Belfort. Door het combineren van deze twee functies ontstaat een synergie-effect. De beoogde uitbouw voorziet in de vestiging van zowel de loketfunctie van het Belfort als van het VVV kantoor.

Aan de aanbouw zijn de volgende eisen gekoppeld:

- passend bij het rijksmonument Belfort;
- aantrekkelijk voor publiek;
- goede werkplekken voor personeel van het VVV kantoor en/of loket;
- voldoende winkelruimte bij het VVV kantoor.

De hoofdentree via het bordes blijft beschikbaar voor het bieden van toegang aan groepen (huwelijksvoltrekkingen, vergaderingen, concerten, lezingen, rondleidingen).



Figuur 2.2 Schetsmatige illustratie beoogde situatie

In bijlage 1 is een situatietekening van de bestaande situatie en de beoogde situatie weergegeven. Plattegronden, gevels en doorsneden van zowel de bestaande als de beoogde situatie zijn in bijlage 2 weergegeven.



Figuur 2.3 Impressies beoogde situatie (vooraanzicht)



Figuur 2.4 Impressies beoogde situatie (zijaanzicht)

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Het Rijk stelt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving richt zich tevens op het behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Het gehele project Belfort past binnen de doelen uit de SVIR, waarbij het behoud van de cultuurhistorische waarden van het Belfort voorop staat. Zodoende sluit het project aan op het nationaal ruimtelijk beleid.

#### 3.2 Provinciaal beleid

##### **Omgevingsplan Zeeland 2006-2012**

Het Omgevingsplan Zeeland zet in op een dynamisch én aantrekkelijk Zeeland. Zeeland is een provincie met bijzondere kwaliteiten en een heel eigen karakter. Hier is het goed wonen, werken en recreëren. De opgave is om de kansen die deze kwaliteiten bieden optimaal te benutten zonder dat daarbij het typisch Zeeuwse karakter verloren gaat. Het behoud van cultuurhistorie speelt hierin een belangrijke rol.

De cultuurhistorische kwaliteit is in belangrijke mate bepalend voor de beleving van de regionale identiteit. De aanwezigheid van historische elementen of referenties in de omgeving bepalen de cultuurhistorische waarde van een gebied. Het gaat hierbij niet alleen om zichtbare elementen, maar ook om onzichtbare elementen, zoals de archeologische en aardkundige waarden. Het behouden en beschermen van cultuurhistorisch waardevolle elementen vormt een belangrijk aandachtspunt bij het behoud van de regionale verscheidenheid. Hier wordt invulling aan gegeven door voor cultuurhistorische waarden invulling te geven aan de strategie 'behoud door ontwikkeling'.

Het principe van 'behoud door ontwikkeling' heeft betrekking op het project Belfort. De restauratie van het Belfort voorziet in behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten. Het openbaar toegankelijk maken van het Belfort voorziet in een nieuwe functie en versterkt bovendien het culturele aanbod in Sluis.

**Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (Ontwerp)**

De Provincie Zeeland richt zich op bescherming en ontwikkeling van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed in Zeeland en vergroting van (in)directe economische baten die voortvloeien uit landschap en erfgoed. De Provincie beoogt de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het Zeeuwse landschap en de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Herkenbaarheid, identiteit en regionale diversiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De Provincie zet daarom in op behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland. Het gaat bijvoorbeeld over duinen, monumentale bebouwing, kreekkruggen, bijzondere polders, vestingsteden en de Staats-Spaanse Linies. Het project Belfort vindt aansluiting met de doelstellingen uit het nieuwe Omgevingsplan door het behoud en versterken van het monumentale gebouw. Door het Belfort publiek toegankelijk te maken wordt tevens ingezet om de belevingswaarde van het Belfort te vergroten.

**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, zoals het Belfort in Sluis, en andere cultuurhistorische structuren en elementen dienen actief onderdeel uit te maken van onze hedendaagse samenleving. Ook functieveranderingen en aanpassingen ten behoeve daarvan, kunnen daarbij horen. Het openbaar toegankelijk maken van het Belfort sluit aan op deze visie.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Bestemmingsplan 'Kom Sluis'

Het bestemmingsplan 'Kom Sluis' vigeert op de locatie Groote Markt 1 te Sluis. Hierin is het perceel bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Ter plaatse van het Belfort is een bouwvlak gelegen strak om de bestaande bebouwing. Het bouwen van hoofdgebouwen mag uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. De beoogde uitbreiding is fysiek niet mogelijk binnen het bouwvlak en is daarmee gesitueerd buiten het bouwvlak op de maatschappelijke bestemming met de aanduiding 'zonder gebouwen' (z). Derhalve is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen wijzigingbevoegdheden of afwijkingsbepalingen opgenomen die realisatie van de beoogde uitbreiding mogelijk maken.



Figuur 3.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Sluis'.

### 3.4 Conclusie

Zowel het rijk als de provincie zet in op behoud en versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van (rijks)monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, alsmede zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling van functies. Gelet daarop is onderhavig initiatief niet in strijd met nationale en provinciale belangen. De beoogde aanbouw past niet binnen de regelgeving van het geldende bestemmingsplan 'Kom Sluis'. Desondanks zet de gemeente ook in op behoud en versterken van de Zeeuwse identiteit. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleidskader. Derhalve is het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de beoogde aanbouw aanvaardbaar.

## **4. Toetsing**

### **4.1 Bodem**

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Het bouwplan betreft de realisatie van een kantoorgebouw waar gedurende langere tijd, meer dan 2u per dag, dezelfde personen verblijven, derhalve mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond.

Binnen de bodemkwaliteitskaart is vastgesteld dat bij onverdachte locaties de kwaliteit van de bodem 'kwaliteitsklasse industrie' heeft. Bij de herinrichting van de markt en omgeving een tiental jaar geleden is de bovenste laag grond weggehaald. Daarnaast blijkt uit historisch onderzoek dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht voor de realisatie van het bouwplan. De vrijkomende grond dient beschouwd te worden als 'klasse industrie' en is niet zonder meer toepasbaar.

### **4.2 Water**

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, die tevens verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder resulteert in het volgende wateradvies.

De Groote Markt kent momenteel een gescheiden rioolsysteem bestaande uit een vuil en hemelwaterriool. Bij de ingang van de raadselder is destijds een extra hemelwaterafvoer gecreëerd om het hemelwater afkomstig van de hellingbaan naar ingang raadselder vlot af te kunnen voeren. Dit systeem bestaat uit een afvoergoot en een pompput. Bij het overkappen van een gedeelte van deze ruimte zou deze voorziening kunnen vervallen echter de kans bestaat nog altijd dat door een verstopte dakgoot, extreme situaties, het water toch het diepste punt zoekt en vlot afgewerkt moet worden. Derhalve zal dit systeem in takt gelaten worden en het hemelwater afkomstig van het nieuwe dakdeel aangesloten worden op het bestaande hemelwaterriool.

### 4.3 Ecologie

In deze paragraaf is de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale ecologische hoofdstructuur.

#### *Flora- en faunawet (soortbescherming)*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet 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 dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet 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 Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De aanbouw wordt gerealiseerd tegen het Belfort. Thans is het terrein al verhard. Gezien de huidige inrichting zijn er geen (beschermde) dier- en plantensoorten ter plaatse te verwachten. Van aantasting, verontrusting of verstoring van beschermde dier- en plantensoorten zal dan ook geen sprake zijn. Derhalve is aanvraag voor ontheffing van de flora- en faunawet niet noodzakelijk.

#### *Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)*

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van 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 LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn circa 7 kilometer tot het Groote Gat in Oostburg en circa 5 kilometer tot de Zwin & Kievittepolder tussen Retranschement en Cadzand-Bad (nog niet vastgesteld op 03-08-2011). De impact van het bouwplan is zo minimaal dat verstoring van de Natura 2000-gebieden niet aan de orde is. Verder ligt het plangebied op circa 250 meter afstand tot gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ingevolge het provinciale beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) dient binnen een afstand van 100 meter vanaf het natuurgebied een afweging plaats te vinden. Voor onderhavig bouwplan is deze afweging niet noodzakelijk, de openheid van het gebied komt niet in het geding en zal geen invloed hebben op verstoring van de natuurgebieden. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **4.4 Cultuurhistorie**

Het plangebied ligt in het, vanuit cultuurhistorisch oogpunt, Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Dit wordt gekenmerkt door het polderpatroon een geulensysteem, de overgang van een zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied en diversie verdedigingswerken zoals de Staats-Spaanse linies. Het betreft hier feitelijk een ontwikkeling in de kern Sluis. Er vindt dan ook geen aantasting van het nationaal landschap als bovenomschreven plaats.

De kern Sluis is een vestingstad. De vestingwallen en het stratenpatroon zijn de dragers van het cultuurhistorisch erfgoed van Sluis. Het Belfort is een van de monumentale en karakteristieke gebouwen die de stad Sluis herbergt. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het cultureel erfgoed, maar versterkt Sluis juist als cultuurhistorisch aantrekkelijke stad.

Het Belfort van Sluis is aangewezen als rijksmonument. In de Wabo is bepaald dat de omgevingsvergunning met betrekking tot een rijksmonument alleen kan worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Uitgangspunt zijn de monumentale waarden van het rijksmonument, maar ook het belang van de aanvrager, dat van derden en het gebruik van het monument wegen mee.

Het bevoegd gezag is verplicht om advies te vragen bij:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- Monumentencommissie en welstandscommissie.

Op 16 november 2010 is een concept ontwerpplan reeds (informeel) voorgelegd aan RCE. De RCE is van mening dat er op die plek een toevoeging mogelijk is, mits de uitbreiding een aanwinst is op het monumentale Belfort. De opmerkingen die tijdens dit overleg naar voren zijn gekomen, zijn verwerkt in het definitieve plan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt advies gevraagd aan de RCE, de Monumentencommissie en de welstandscommissie.

#### **4.5 Archeologie**

Archeologische waarden zijn vastgelegd op de AMK (Archeologische Monumenten Kaart). De locatie maakt op de AMK deel uit van een kern van hoge archeologische waarde. Ter hoogte van het plangebied kunnen sporen en structuren voorkomen vanaf de 13e eeuw. Het plangebied was in de 18e eeuw tot en met 1944 bebouwd. Tijdens de WO II werd het Belfort met aanbouw zwaar getroffen en grotendeels vernietigd. Na 1944 werd er geen bebouwing in het plangebied meer gerealiseerd.

Tijdens de graafwerkzaamheden vindt archeologische begeleiding (conform KNA versie 3.2, protocol 4007 Archeologische Begeleiding) plaats. Het doel van de Archeologische Begeleiding (beperkte verstoring) zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden in het onderzoeksgebied te inventariseren en indien noodzakelijk te documenteren. Ten behoeve van de archeologische begeleiding wordt een programma van eisen opgesteld. Tijdens de graafwerkzaamheden dienen eventuele sporen vastgelegd te worden middels vlak en/of profieltekening en foto.

#### **4.6 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridisch kader voor het geluidsbeleid. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In de Wgh zijn ook de geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Het bouwplan voorziet niet in de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Derhalve is akoestisch onderzoek niet vereist.

Dit betekent niet dat er geen sprake moet zijn van een acceptabele geluidsbelasting. Gezien het feit dat de entree aan een 30km-zone grenst en er geen activiteiten in de directe omgeving zijn die geluidsoverlast kunnen veroorzaken, is er geen reden om overlast te verwachten. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is weergegeven in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. In algemene zin kan worden gesteld dat de Wlk bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal stoffen. Hierbij gaat het om stoffen als zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofoxiden (NO<sub>x</sub> als NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), koolmonoxide (CO), lood, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen. Voor wat betreft de stoffen zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofoxiden (NO<sub>x</sub> als NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), koolmonoxide (CO), lood en benzeen wordt in de Wlk aangegeven op welke termijn aan de normen voldaan dient te worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen.

In Nederland zijn twee stoffen van de eerder genoemde stoffen die problemen kunnen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Het betreft hierbij NO<sub>2</sub> en fijn stof. Fijn stof wordt beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), diffuse bronnen zoals het totale wagenpark, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. NO<sub>2</sub> wordt voornamelijk beïnvloed door het wagenpark (verkeersbewegingen). Voor alle andere stoffen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer (waaronder benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide) is (nagenoeg) geen overschrijdingsrisico. Voor de componenten arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen geldt dat op basis van een RIVM rapport uit 2007 gesteld kan worden dat voor bovengenoemde stoffen in Nederland ruimschoots zal worden voldaan aan de richtwaarde. De componenten worden derhalve eveneens als niet-kritisch beschouwd.

Projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de algemene maatregel van bestuur NIBM (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

De NIBM-grens voor kantoorlocaties bedraagt 3% in de volgende gevallen:

- $\leq 100.000\text{m}^2$  bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- $\leq 200.000\text{m}^2$  bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig bouwplan past binnen deze grenzen, derhalve is er sprake van een NIBM-project. Dit betekent dat verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

#### ***4.8 Milieukwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen***

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, 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 doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebondenrisico (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<sup>1</sup> 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 groepsrisico bestaan geen wettelijke normen, bij nieuwe ontwikkelingen bestaat echter wel een verantwoordingsplicht. Gemotiveerd moet worden waarom voor de bewuste ontwikkeling op deze locatie een toename (of een overschrijding) van het GR aanvaardbaar wordt geacht.

Met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven 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. In de directe omgeving van het perceel zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig, waarvan op grond van het Bevi een te beoordelen risicocontour reikt tot het gebied.

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, noch is er sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen waardoor de ontwikkeling beïnvloed kan worden. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

Aspecten ten aanzien van externe veiligheid, kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het bouwplan.

---

<sup>1</sup> Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

**4.9 Parkeren**

Op basis van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Sluis dient er, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, voldoende parkeergelegenheid in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort aanwezig te zijn.

Het VVV kantoor fungeert slechts als informatief punt en heeft derhalve geen verkeersaantrekkende werking. Dit geldt ook voor het openbaar toegankelijk maken van het Belfort. Het brede aanbod van detailhandel en horeca samen met de historische sfeer maakt Sluis aantrekkelijk voor toeristen en bezoekers. Bezoekers aan het Belfort of VVV kantoor bevinden zich al in Sluis, beide functies zorgen niet voor een extra belasting op de parkeerbalans.

Bovendien is het Belfort momenteel al openbaar toegankelijk en is er bij het VVV kantoor geen sprake van een nieuwe functie, maar verplaatsing van een bestaande functie. De aanleg van extra parkeerplaatsen is voor onderhoudig bouwplan niet noodzakelijk.

## **5. Motivering**

De beoogde aanbouw ten behoeve van een nieuwe publiek toegankelijke entree van het Belfort en een VVV kantoor past niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, mits het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent het coördineren en afwegen van de verschillende belangen die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond en opstallen zijn betrokken. Hierbij valt te denken aan belangenafweging van onder meer bodemverontreiniging, water, ecologie, archeologie, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en kabels en leidingen. In het voorgaande hoofdstuk zijn deze aspecten behandeld, hieruit blijkt dat zij geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Bij de realisatie van het bouwplan staat behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van het Belfort voorop. Het rijksmonument mag niet aangetast worden. Uitgangspunt is om de locatie op een dusdanige wijze in te vullen dat de uitbreiding als een aanwinst op het Belfort gezien wordt. Om deze reden is gekozen om het prominent gezicht van het Belfort naar de markt te behouden. Om dit qua architectuur en vormgeving extra te benadrukken is bij het ontwerp rekening gehouden met het volgende:

- om te zorgen dat de volumes van het Belfort en het Schepenhuis zoveel mogelijk hun zeggingskracht behouden is gekozen om de aanbouw zelfstandig, op gepaste afstand van het Belfort, te realiseren en de aanbouw terug te rooien zodat de hoeken van zowel het Belfort als van het Schepenhuis vrij blijven;
- om de linker zijgevel van het Belfort zijn 'eerste' positie aan de markt te laten behouden, is de aanbouw zo laag mogelijk gehouden en is als het ware voor een deel verzonken in het maaiveld;
- de karakteristieke gevelkenmerken van het Belfort worden niet doorvertaald in de gevel van de aanbouw, zodat er duidelijk onderscheid is tussen het rijksmonument en de uitbreiding;
- een passende architectuurstijl, detaillering en materialisering is toegepast.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er eveneens geen bezwaren tegen de realisatie van de aanbouw. De aanbouw wordt slechts één bouwlaag hoog en heeft derhalve geen nadelige effecten op de openheid ter plaatse in relatie met de Markt. De zijgevel van de aanbouw, gezien vanaf de hoofdentree van het Belfort, krijgt een uitnodigende uitstraling, om de aandacht van de bezoekers richting de Markt te trekken. Mede door de laagbouw en situering van de aanbouw aan de noordzijde van het Belfort heeft het bouwplan geen nadelige effecten op schaduw en lichtinval ten opzichte van de omgeving. Bovendien tast het bouwplan de zichtlijnen van het Belfort en de omgeving niet aan.

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van de beoogde aanbouw in de weg staan. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex. artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

## **6. Economische uitvoerbaarheid**

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, dient eveneens de economische uitvoerbaarheid van het project aangetoond te worden. Op gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. De beoogde aanbouw is geen aangewezen bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht.

De realisatie van de aanbouw is een onderdeel van het project Belfort. Voor het integrale project is een sluitende exploitatiebegroting opgesteld. Het voorgenomen project wordt naast subsidies ook bekostigd door eigen middelen. Hiertoe zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Voor het volgen van de planologische procedure zijn de legeskosten dekkend.

## **7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wabo afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de aanbouw.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

Het plan heeft voor de Provincie Zeeland geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland heeft geen reactie ingediend, maar is in het kader van vooroverleg van het bouwplan al betrokken geweest met het plan. Het Waterschap Scheldestromen heeft een overlegreactie ingediend.

### *Waterschap Scheldestromen*

Het hemelwater loost via het gescheiden rioolstelsel op oppervlaktewater. Het Waterschap streeft naar het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. In dit kader verzoekt het Waterschap bij de bouw van de uitbreiding geen gebruik te maken van uitlogende materialen.

### *Reactie gemeente Sluis*

De gemeente Sluis streeft uiteraard ook naar het terugdringen van uitlogende materialen, dit is niet in alle gevallen mogelijk. Het bestaande beeldbepalende Belfort heeft vanuit historisch oogpunt koperen / zinken dakgoten dat reeds is aangesloten op het bestaande HWA-riool.

Het bestaande rioleringstelsel is een verbeterd gescheiden stelsel waarbij de eerste vuilvracht vanaf het hemelwaterriool geloosd wordt op het gemengde riool van de kern Sluis. Het overstortende water vanuit het hemelwaterriool aan de zijde van de Kaai is schoon regenwater. Daarmee wordt de oppervlaktewaterkwaliteit niet of nauwelijks beïnvloed door uitlogende materialen van het Belfort.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft daarnaast in de periode van 20 september 2012 tot en met 31 oktober 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Situatiekening

Bijlage 2: Plattegronden, gevels en doorsneden

***Bijlage 1: Situatietekening***

***Bijlage 2: Plattegronden, gevels en doorsneden***