

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
VERGROTING BIJGEBOUW
BURCHTSTRAAT 14, AARDENBURG**

GEMEENTE SLUIS

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERGROTING BIJGEBOUW BURCHTSTRAAT 14, AARDENBURG

GEMEENTE SLUIS



www.dekoster-ro.nl

In opdracht van:	De heer. Th. Aernoudts
Contactpersoon Gemeente Sluis:	Mevrouw A. de Feijter
versie:	ontwerp
identificatiecode:	NL.IMRO. pm.....
concept:	31-12-2013
ontwerp:	06-01-2014
vastgesteld:	d.d.
laatste wijziging:	07-01-2014



Toelichting



Inhoud

1	Inleiding	5
	1.1 aanleiding	
	1.2 vigerend bestemmingsplan	
	1.3 de te volgen procedure	
2	Huidige en toekomstige situatie	7
	2.1 Aardenburg	
	2.2 motivering en inpasbaarheid omgeving	
3	Beleidskader	11
	3.1 Rijksbeleid	
	3.2 provinciaal beleid	
	3.3 relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid	
4	Ruimtelijke en functionele aspecten	13
	4.1 waterparagraaf	
	4.2 overige sectorale toetsen	
5	Uitvoerbaarheid	21
	5.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid	
	5.2 economische uitvoerbaarheid	
	5.3 handhaving	



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Burchtstraat 14 te Aardenburg is een vrijstaande woning gelegen op een ruim perceel. De woning en de bijbehorende gronden zijn gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'. Dit in 2011 vastgestelde bestemmingsplan staat ter plaatse maximaal twee woningen met bijgebouwen toe.

Doordat er twee burgerwoningen op het perceel mogen komen, staat het bestemmingsplan in theorie 120 vierkante meter aan bijgebouwen toe. Omdat er echter maar één hoofdgebouw (de bestaande woning) aanwezig is, mag niet meer dan de in het bestemmingsplan vastgelegde 60 vierkante meter per hoofdgebouw worden benut. De oppervlakte van het perceel, alsmede de ligging van de bijgebouwen rechtvaardigen vanuit stedenbouwkundig opzicht een grotere oppervlakte aan bijgebouwen. De kruimelgevallenlijst, als bedoeld in artikel 4.1.1. van het Besluit omgevingsrecht (Bor), biedt geen mogelijkheid voor bijgebouwen van 120 m² binnen de bebouwde kom. De gemeente Sluis is bereid deze grotere oppervlakte toe te staan, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo met ruimtelijke onderbouwing. Het zogenaamde afwijkingsbesluit.

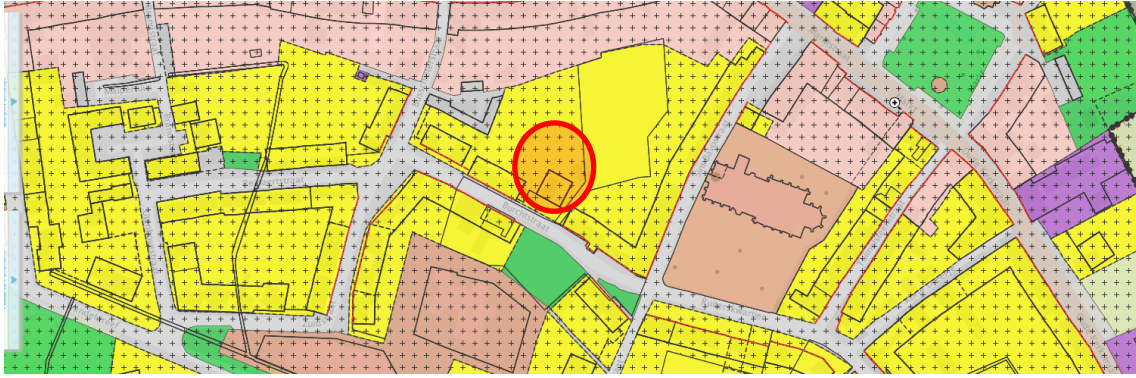


Afb. 1.1 Ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

1.2 Vigerend bestemmingplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg', vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis d.d. 29 september 2011, geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'wonen', met de aanduiding 'erf'. Op basis van artikel 16 lid 2.2 sub f van genoemd bestemmingsplan mogen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m². Het bestaande bijgebouw heeft een oppervlakte van 95 m². De gemeente Sluis heeft besloten, gelet op de ruime oppervlakte van het perceel en de bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen', om in principe ingestemd met het toestaan van een bijgebouw op het perceel, door middel van een omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing.





Afb 1.2 Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Aardenburg' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de legalisatie van een bijgebouw aan de Burchtstraat 14 te Aardenburg. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen. Met inachtneming van eventuele zienswijzen kan het bevoegd gezag besluiten de vergunning al dan niet te verlenen. Tegen dit besluit staat een beroepstermijn van zes weken open. Na afloop van deze termijn treedt de omgevingsvergunning in werking.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Aardenburg

De kern Aardenburg kent een rijke geschiedenis. Er zijn vondsten gedaan dat het gebied al in de Steentijd werd bewoond. Reeds in de tweede eeuw na Christus werd de eerste nederzetting gesticht. De Romeinen bouwden er een castellum, voor de huisvesting van soldaten. Vlakbij het plangebied zijn de resten hiervan weer zichtbaar gemaakt.



Afb. 2.1 Gereconstrueerde restanten van het Aardenburgse castellum aan de overzijde van de Burchtstraat 14

Aardenburg had een strategische ligging, omdat het op een hoge zandwal is gelegen en via het riviertje de Eede een rechtstreekse verbinding had met het Zwin. Hierdoor werd later op de plek van het castellum de nederzetting Aardenburg gesticht. Aardenburg kreeg in 1187 stadsrechten en in 1299 werden de vestingwerken aangelegd, welke in de loop der tijd regelmatig zijn aangepast, maar nu nog voor een groot deel, met name aan de noordzijde, herkenbaar zijn in het landschap. De vesting Aardenburg kende diverse bloeiperioden en evenveel perioden van neergang, ondermeer doordat de rechtstreekse verbinding naar het Zwin verzandde, of werd ingepolderd (de Aardenburgse Havenpolder). Aardenburg kent dankzij zijn historie, veel bezienswaardige gebouwen.

De oorspronkelijke woning op het perceel is gebouwd rond 1920. Als gevolg van oorlogsschade is de woning in 1948 vanaf de verdiepingsvloer terug opgebouwd en heeft het de huidige karakteristieke vormgeving gekregen.

2.2 Motivering inpasbaarheid omgeving

Als uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing geldt dat de afweging van belangen over functie en de te vergunnen maatvoering reeds heeft plaatsgevonden. De gemeente Sluis heeft in principe aangegeven om de afwijkende maatvoering te legaliseren, mits goed onderbouwd. De vraag ligt dus voor, of de afwijkende maatvoering dermate negatieve gevolgen met zich meebrengt dat legalisering in alle redelijkheid niet zou kunnen plaatsvinden. Daarbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

- leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse;
- leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden in vergelijking tot de vergunde situatie en de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'.



2.2.1 Leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse?

Ten aanzien van de locatie geldt dat deze zich bevindt in het centrale deel van de kern Aardenburg. De Burchtstraat is een woonstraat, waar tevens een uitgang van de plaatselijke openbare basisschool is gelegen. De Burchtstraat bestaat uit afwisselend aaneengesloten bebouwing en vrijstaande woningen. Opvallend is dat vrijwel alle woningen rechtstreeks aan de straat grenzen, zonder voortuin, met uitzondering van de woning aan de Burchtstraat 14. Samen met de gereconstrueerde restanten van het castellum van Aardenburg uit de 2^e en 3^e eeuw na Christus, zorgt dit voor een groene onderbreking in het verder vrij stenige karakter van de Burchtstraat.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bijgebouwen ter plaatse is het meest recent verwoord in het op 29 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'. In de planregels is opgenomen dat een bijgebouw niet groter dan 60 m² mag zijn. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het perceel Burchtstraat 14 in relatie tot veel overige percelen binnen 'Kom Aardenburg' een relatief groot perceel heeft met een groot en diep achtererf. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.830 m². De omvang van het perceel rechtvaardigt een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, het perceel is nog voor ca. 80% onbebouwd. Binnen bestaand stedelijk gebied komen doorgaans hogere percentages met bebouwd oppervlakte voor. Daarnaast heeft de gemeente Sluis in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' een regeling voor bijgebouwen die maximaal 90 m² mogen zijn voor percelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m². De gemeente Sluis heeft besloten, om op basis van deze bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan 'Kleine Kernen', waaraan het grote perceel gelijk kan worden gesteld en gebruikmakend van de standaard 10% afwijkingsregels die in het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' in artikel 23.1 sub a onder 1 is opgenomen, te kunnen onderbouwen, waarom de omvang van het bestaande bijgebouw passend op het perceel wordt geacht.



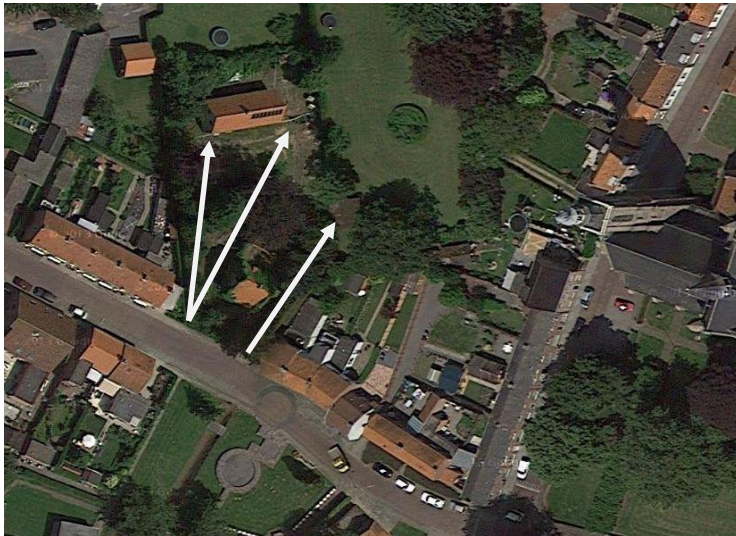
Afb. 2.2 Perceel Burchtstraat 14 met de karakteristieke woning

De woning aan de Burchtstraat 14 is thans grotendeels omgeven door struweel en opgaande beplanting. In de huidige situatie is het bijgebouw vanaf de straat niet zichtbaar en heeft de oppervlakte van het gebouw geen enkele invloed op het straatbeeld. Wanneer theoretisch al het struweel zou worden gekapt, zou het gebouw enkel zichtbaar zijn vanaf de straat, wanneer men zuidwestelijk voor de woning staat. Echter, in de praktijk zal er altijd een groene afscheiding zijn ter waarborging van de privacy. Verder wordt opgemerkt dat de peilhoogte van het bijgebouw ca. 0,7 meter lager ligt dan het straatpeil. De nok van het



bijgebouw toont daardoor vanaf de straat relatief minder hoog dan de feitelijke hoogte van het bijgebouw.

Omdat het hier gaat om het herbouwen van een oorspronkelijk gebouw zijnde een wagenschuur, waarvan de functie is komen te vervallen, past dit gebouw uitstekend in de historische uitstraling van de kern van Aardenburg. Door uitvoering van het oorspronkelijk volume van de schuur is het architectonisch fraaier, omdat de verhoudingen breedte, lengte en hoogte nu juist weer in harmonie met elkaar zijn. Tot slot geldt, dat er geen functieverandering plaats vindt door de realisatie van het bijgebouw.



afb 2.3 Theoretische zichtlijnen vanaf de Burchtstraat richting het te legaliseren bijgebouw (bron: Google Maps)

Geconcludeerd kan worden dat de incidentele vergroting van het bijgebouw aan de Burchtstraat 14 te Aardenburg geen invloed heeft op het stedenbouwkundig karakter ter plaatse en dat de maatvoering en uitvoering van het gebouw passend wordt geacht.

2.2.2. Leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden in vergelijking tot de vergunde situatie en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan?

Zowel aan de noord-, de oost- en de westzijde van de locatie zijn de percelen in gebruik als woonpercelen. De percelen zijn in gebruik als tuin. Dat betekent dat een onaanvaardbare beperking optreedt wanneer de percelen worden belast op een wijze die ongebruikelijk is binnen de woonomgeving. Het gebruik van de gronden wordt bepaald door de aspecten woongenot, lichttoetreding en esthetische aspecten.

Het woongenot van de aangrenzende percelen zou kunnen worden aangetast als bijvoorbeeld bedrijfsfuncties overlast veroorzaken, of wanneer het uitzicht vanuit de woning wordt beperkt.

a. Woongenot

Het betreffende bijgebouw aan de Burchtstraat 14 wordt gebruikt ten behoeve van de woonbestemming en hobbymatige activiteiten. Deze activiteiten worden geacht te behoren tot het normale gebruik van een woonperceel. Het valt niet in te zien dat de beperkte vergroting een aantasting van het uitzicht en daarom van het woongenot oplevert. Temeer omdat het vigerende bestemmingsplan de bouw van een bijgebouw op dezelfde plaats toestaat. Het feit dat de oppervlakte dan beperkt zou zijn tot 60 m² doet daaraan niets af. Het op te richten bijgebouw zou immers over de volle lengte



van de perceelsgrens kunnen worden opgericht, waarbij de hoogte gelijk is aan de te legaliseren situatie.

b. Lichttoetreding

Het aspect lichttoetreding en schaduwwerking is met name van invloed voor de percelen ten noorden, oosten en westen van het te legaliseren bijgebouw. Het gebouw staat op een afstand van ongeveer 55 meter verwijderd van de woningen op de percelen aan de Weststraat. Het valt dan ook niet in te zien dat de "beperkte vergroting van het gebouw" een onevenredige aantasting van de lichttoetreding van de woning op de percelen aan de Weststraat oplevert.

c. Schaduwwerking

Ook de schaduwwerking op het achtererven van de percelen aan de Weststraat zal door de "vergroting van het gebouw" nauwelijks tot helemaal niet worden beïnvloed. Het gebouw staat niet op de perceelsgrens en wordt tevens omgeven door hoog opgaande beplanting. Voor de percelen aan de Burchtstraat is dit evident omdat die ten zuiden van het bijgebouw zijn gesitueerd.

d. Esthetische aspecten

De "vergroting van het gebouw" is passend bij de oppervlakte van het perceel. Bij de aanvraag voor de eerdere omgevingsvergunning is het gebouw op 23 december 2008 voorgelegd aan de welstandscommissie, welke hebben ingestemd met het ontwerp. Het uiterlijk van het gebouw, waaronder begrepen het materiaalgebruik, de maatvoering en de verhoudingen tussen verschillende maatvoeringen, doet derhalve geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



afb. 2.4 Het te legaliseren bijgebouw aan de Burchtstraat 14

Beoordeling

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden optreedt als gevolg van het "vergroten van het gebouw". Er bestaan dan ook geen redenen om medewerking aan de legalisering/omgevingsvergunning te weigeren.



3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het Rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen 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, instand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Onderhavige ontwikkeling is beperkt van schaal en aard. Nieuwe ontwikkelingen van nationaal belang maken geen onderdeel uit van dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Omdat er voor onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen beschermd dienen te worden, zijn er geen specifieke regels uit het Barro/Rarro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte Zeeland en Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 heeft de provincie Zeeland nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de Verordening Ruimte Zeeland en het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 zijn in werking getreden. De Verordening Ruimte geeft aan wat de provincie als provinciaal belang beschouwt. De bepalingen in deze verordening hebben een verplichte doorwerking naar de ruimtelijke plannen van gemeenten. Onderhavige ontwikkeling betreft het legaliseren van een bijgebouw binnen bestaand stedelijk gebied. De bepalingen uit de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland zijn voor deze ontwikkeling niet van toepassing.



3.3 Relevant gemeentelijk ruimtelijk beleid

Woonvisie gemeente Sluis

In de in 2004 vastgestelde 'Woonvisie Sluis' is het kader voor het woningbouwprogramma voor de gemeente Sluis vastgelegd. Omdat er geen sprake is van het toevoegen van een woning, heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed op het woningbouwprogramma voor de kern Aardenburg. Een nadere toets aan de 'Woonvisie Sluis' wordt niet noodzakelijk geacht.

Welstandsnota gemeente Sluis 2008

Het welstandsbeleid van de gemeente Sluis is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Sluis 2008'. In de nota zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Voor Aardenburg gelden de criteria 'Historisch' en 'Nieuwbouw'. De Burchtstraat valt niet in het gebied 'Nieuwbouw'. In dit gebied is de welstandscommissie terughoudender. Voor bijgebouwen zijn sneltoetscriteria opgenomen. Er geldt onder andere dat wanneer zij groter zijn dan 30 m², ze bij voorkeur een hellend dak moeten hebben, dienen te bestaan uit één laag met een kap, of bij voorkeur een rechthoekige verschijningsvorm. Geconcludeerd kan worden dat het bijgebouw aan de Burchtstraat 14 voldoet aan de sneltoetscriteria van de 'Welstandsnota gemeente Sluis 2008'. Als onderdeel van de procedure voor de omgevingsvergunning kan het bouwplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bijgebouwenregeling diverse bestemmingsplannen

De Gemeente Sluis kent drie diverse bijgebouwenregelingen binnen haar bestemmingsplannen voor gronden die bestemd zijn als 'wonen'. Voor de bestemmingsplan voor de grotere kernen, waarbinnen deze ontwikkeling valt, geldt dat bijgebouwen niet groter mogen zijn dan 60 m².

Voor het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' geldt, dat bijgebouwen niet groter mogen zijn dan 60 m², mits het perceel groter is dan 1.000 m², dan mag het bijgebouw worden vergroot tot 90 m².

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen dat bijgebouwen niet groter mogen zijn dan 60 m², met uitzondering van percelen groter dan 3.500 m². Op percelen met een dergelijke omvang, mogen bijgebouwen van 120 m², worden gerealiseerd.

De gemeente Sluis heeft per brief van 16 december 2013 medegedeeld, gelet op de omvang van uw perceel van 1.830 m², de bijgebouwen regeling uit het bestemmingsplan 'Kleine Kernen', voor uw perceel van toepassing te verklaren. Samen met de 10% afwijkmogelijkheid, op grond van artikel 23.1 van het geldende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' is het mogelijk om de omvang van het bestaande bijgebouw te legaliseren.

Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Sluis

Voor relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan biedt artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° Wabo en hoofdstuk IV van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) het college de bevoegd af te wijken van het bestemmingplan. Bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom vallen hieronder. Dit is echter een discretionaire bevoegdheid. Het College van B&W van de gemeente Sluis heeft besloten om medewerking te verlenen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo met ruimtelijke onderbouwing. Het zogenaamde afwijkingsbesluit.



4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN / TOETSING

Nieuwe initiatieven hebben mogelijk te maken met diverse randvoorwaarden vanuit milieutechnische aspecten. Daarnaast dient onderzocht te worden of de ontwikkeling geen waarden schaadt in het kader van flora en fauna en archeologie. Dit hoofdstuk gaat in op de diverse milieuaspecten en al dan niet aanwezige (basis)waarden.

4.1 Waterparagraaf

Beleidskader

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in een besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. De Watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling, en is wettelijk verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

De visienota vastgesteld van de gemeente Sluis, ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en/of de gemeente Terneuzen, Sluis en Hulst.

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het bijgebouw is niet gelegen in of nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.	<i>Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Sluis afspraken gemaakt over de waterberging en -afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren'. Tevens geldt op basis van de Wet gemeentelijke watertaken een soortgelijke verplichting om hemelwater op eigen perceel op te vangen.</i> <i>Het te legaliseren bijgebouw kent een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater is rechtstreeks aangesloten op het rioleringsnet. Voor het hemelwater geldt dat er geen oppervlaktewater aanwezig is, waar dit op aangesloten kan worden. Derhalve is op eigen terrein een waterberging gecreëerd. Vanuit deze berging</i>



	<i>infiltrereert het water in de bodem.</i> <i>Er is sprake van een toename van het verharde oppervlakte van ca. 100 m², qua nieuwe bebouwing en bestrating van het perceel. Het bouwpeil is 15 centimeter boven maaiveldniveau.</i> <i>Vanwege de zanderige ondergrond van de locatie aan de Burchtstraat te Aardenburg is het op de waterkansenkaart aangeduid als gebied met ruime mogelijkheden voor infiltratie.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en – mogelijkheden.	<i>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen invloed hebben op het grondwater.</i> <i>Er is sprake van een toename van de verharding van ca. 100 m². Hemelwater dat op de verharde delen van de nieuwe ontwikkeling terecht komt, zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de grondwaterkwantiteit.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Ter plaatse is een gemengd rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt aangekoppeld aan het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater zal ter plaatse worden opgevangen in een nog aan te leggen vijver. Het hemelwater zal op natuurlijke wijze worden geïnfiltreerd op het erf zelf.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er is geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Dit is toegestaan wanneer er geen verontreinigde stoffen aan het hemelwater zijn toegevoegd, de concentratie van verontreinigde stoffen niet door bewerking is toegenomen en er geen warmte aan het hemelwater wordt toegevoegd.</i> <i>Het hemelwater zal niet worden bewerkt, of er zal geen warmte aan worden toegevoegd. Doordat geen gebruik</i>



	<i>is gemaakt van uitloegende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloegbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>De zandrug waarop Aardenburg is gebouwd is hoog gelegen en bevat een hoge infiltrerende werking. In de nabijheid van het plangebied is dan ook geen sprake van natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van eigendommen van de waterbeheerder.</i>
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.	<i>Er zijn ter plaatse geen vaarwegen, of eigendommen van de waterbeheerder aanwezig.</i>



4.2 Overige sectorale toetsen

4.2.1 Natuurbescherming

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging ten opzichte van gebieden die zijn aangewezen speciale beschermingszones Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming).
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Deze wettelijke kaders geven een specifieke bescherming aan bepaalde natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000 gebied (vogel- en habitatrichtlijngebied). Binnen west Zeeuws-Vlaanderen vallen de volgende gebieden onder artikel 6 van de Vogel- en Habitatrichtlijn:

- Zwin- en Kieviettepolder;
- Groote Gat Oostburg;
- Westerschelde.

Van bovengenoemde gebieden ligt het Grootte Gat nabij Oostburg het dichtst bij het plangebied. Gelet op het feit dat het dichtstbijzijnde gebied op een afstand hemelsbreed groter dan zeven kilometer ligt, zal onderhavige ontwikkeling niet leiden tot beïnvloeding van de natuurwaarden binnen deze gebieden.

Soortbescherming: Flora en faunawet

Binnen een straal van één kilometer van het plangebied liggen de Aardenburgse Wallen en de Aardenburgse Havenpolder. Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen deze gebieden komen diverse soorten voor die op de Rode Lijst van te beschermen dier- en plantensoorten staan.

Doel van de Flora- en faunawet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op bescherming van dier- en plantensoorten. Ongeveer 500 soorten, van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen, vallen onder de bescherming van deze wet.

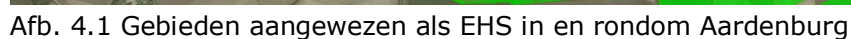
De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. In deze gebodsbepalingen zijn onder meer de plaatsen waar dieren verblijven beschermd. Bij ruimtelijke ingrepen die een schadelijk effect veroorzaken voor beschermde soorten is een ontheffing of vrijstelling nodig van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Deze ontheffing wordt door het ministerie van Economie, waaronder ook natuurbescherming valt, verleend.

Een aantal ruimtelijke ingrepen kunnen echter zonder ontheffing worden uitgevoerd, waaronder woningbouw, met bijbehorende bouwwerken. Dit mag zelfs als er schadelijke effecten optreden voor beschermde dier- en plantensoorten. De legalisatie van het bestaande bijgebouw valt onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De vrijstelling geldt zonder verdere voorwaarden voor activiteiten die een bedreiging zijn voor de soorten uit tabel 1 uit Bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. Activiteiten die schade kunnen berokkenen aan beschermde soorten uit tabel 2 en 3 uit deze bijlage, moeten worden uitgevoerd op basis van een gedragscode.

Het perceel is op een natuurlijke wijze ingericht. Na realisatie van de infiltratievijver zullen de natuurwaarden op het erf toenemen. Bij de bouw van het bijgebouw zijn reeds maatregelen genomen om de natuurwaarden te verhogen, door nestgelegenheid te verwerken in de bouw.





De projectlocatie is gelegen in een rustige woonwijk. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient de omgevingskwaliteit te worden beoordeeld. Voor alle bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geldt, dat de woning aan de Bruchtstraat 14 niet de maatgevende woning is. Hiermee wordt bedoeld dat tussen de woning aan de Burchtstraat en omliggende bedrijven reeds bestaande woningen van derden staan. De bedrijfsvoering van de bedrijven dient te worden afgestemd op de dichtstbijzijnde woningen. Bedrijven dienen in hun bedrijfsvoering ook geen rekening te houden met afstanden tot bijgebouwen.

4.2.3. Bodemkwaliteit

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. 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 plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.2.4. Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 geldt de Wet Luchtkwaliteit. Voor de verschillende stoffen zijn

normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 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.

Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Het onderhavige plan betreft een legalisatie van een bijgebouw, bij een bestaande positief bestemde vrijstaande woning. Deze ontwikkeling wordt zodoende beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Verdere toetsing aan de Wet Luchtkwaliteit is niet nodig.

4.2.5. Geluid

Algemeen

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Een bijgebouw is niet aangemerkt als een geluidsgevoelige functie in de zin van de wet Geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.6. Externe veiligheid

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

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

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi) gelegen. De ontwikkeling is ook niet gelegen binnen een veiligheidscontour van transportroutes met gevaarlijke stoffen. Tevens vindt er geen toename van het aantal personen plaats, door de oprichting van een bijgebouw. Zodoende wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de legalisatie van het bijgebouw op het perceel Burchtstraat 14.





Afb 4.1
Uitsnede risicokaart
Aardenburg. De BEVI
inrichting op de risicokaart is
het bedrijf Van Overloop
Gewasbescherming, op
exact 400 meter van het
plangebied gelegen. Er zijn
geen transportroutes voor
gevaarlijke stoffen in de
nabijheid gelegen.
Bron: risicokaart.nl

4.2.7. Archeologie

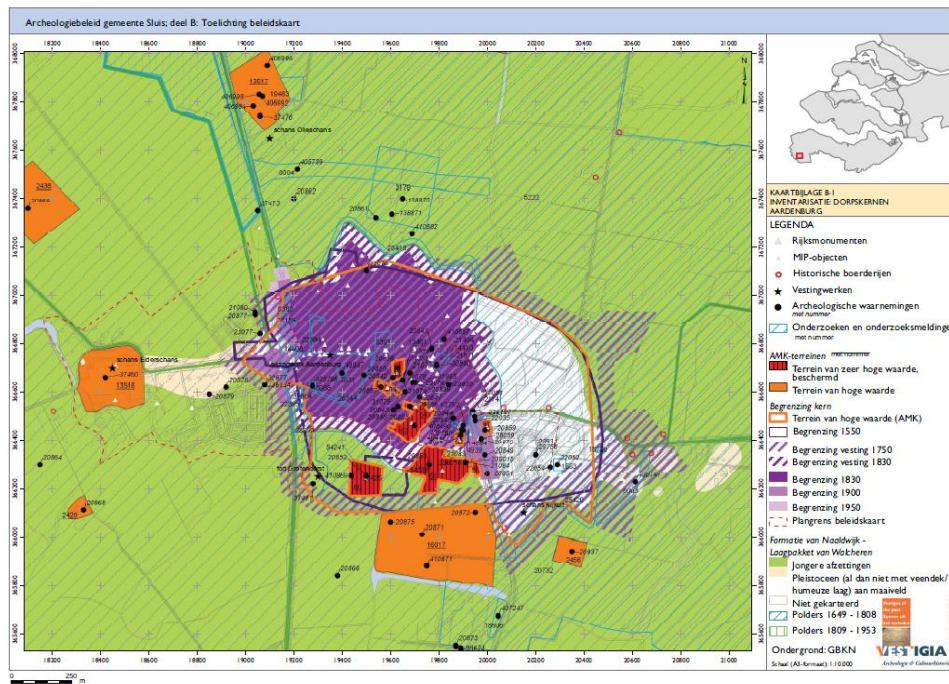
Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Voor de Europese landen gold vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing niet mogelijk is, moet de archeologische informatie door onderzoek veilig worden gesteld. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, het Verdrag van Malta, in werking getreden. In combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

De gemeente Sluis heeft op 16 mei 2013 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling gaat geven aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan.

In het Archeologiebeleid van de gemeente Sluis wordt in feite onderscheid gemaakt tussen de oude dorpskernen en het overig gebied. In de oude dorpskernen is de verwachtingswaarde vrijwel overal hoger dan in de overige gebieden, waar er van oudsher een meer verspreide bewoning heeft plaats gevonden. Dit rechtvaardigt een strengere planologische bescherming van de oude dorpskernen ten opzichte van de overige gebieden. Het plangebied is aangewezen als een gebied dat in 1830 reeds bebouwd is. Buiten het plangebied is een AMK-terrein, een terrein met zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, gelegen.

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen Aardenburg, waarop basis van historische gegevens een hoge archeologische verwachtingswaarde is te verwachten. Voor iedere ontwikkeling, met een omvang van meer dan 50 vierkante meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Echter, binnen het gemeentelijk archeologiebeleid zijn alle verstoringen tot een diepte van 40 centimeter vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek. Vanwege het zandige karakter van de ondergrond in het plangebied en de relatief geringe bouwhoogte is de fundering niet dieper dan 40 centimeter. Tevens is in de eerder verleende vergunning voor het bijgebouw de fundering reeds vergund en derhalve geen onderdeel van het te legaliseren bouwdeel. Een nader archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.





afb 4.2 Uitsnede 'kern Aardenburg' uit het gemeentelijk archeologiebeleid

4.2.8. Kabels en leidingen

Zowel binnen het plangebied, als binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Dit houdt in dat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor de legalisatie van het bijgebouw binnen het plangebied.

4.2.9 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het projectbesluit zal ingevolge de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn bedenkingen kenbaar maken bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening zal deze onderbouwing, waar nodig, overleg gepleegd te worden met vooroverlegpartners, zoals bijvoorbeeld waterschap. Omdat er geen sprake is van provinciaal belang, wordt overleg met de provincie Zeeland niet noodzakelijk geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het (bouw)plan en het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing komen in zijn geheel voor de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, onderhavige ontwikkeling is geen initiatief waar op grond van artikel 6.2.1. Bro de gemeenteraad verplicht is een exploitatieplan op te stellen. Het plan is economisch haalbaar geacht door de initiatiefnemer.

Planschade

Gezien de aard van het project is de kans gering dat door het verlenen van medewerking aan de realisering van het bouwplan honorering in aanmerking komende verzoeken om toekenning van een planschadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen worden ingediend. Eén en ander zal door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer worden vastgelegd.

5.3 Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, danwel niet in overeenstemming met deze aangevraagde omgevingsvergunning, zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

