



21.0009313
Uitgaande documenten gemeente Sluis

Aan Buko Bouwsystemen Vuren B.V.
t.a.v. de heer LHLM de Brouwer

Waaldijk 64

4214 LB Vuren

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon (0117) 457 000
Telefax (0117) 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nr.: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : 20.-ED-U2021-
uw brief d.d. : 09 december 2020 (datum ontvangst aanvraag)
uw kenmerk :
behandeld door :
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Verleende omgevingsvergunning
bijlage(n) : Diversen

Datum besluit,
Verzending

13 JUL 2021

14 JUL 2021

Geachte heer De Brouwer,

Op 09 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen buiten het bouwvlak en overschrijden maximale goothoogte met de volgende activiteiten:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| - Activiteit Bouw | <i>bouwen MFC</i> |
| - Activiteit Afwijken bestemmingsplan | <i>bouwen buiten het bouwvlak, overschrijden maximale goothoogte en bouwen waarbij het te verstoren oppervlak groter is dan 50 m² en dieper dan 0,40</i> |
| - Activiteit aanleggen | <i>uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 cm</i> |
| - Activiteit slopen | <i>slopen in bestemming Archeologie 1a</i> |

De aanvraag gaat over Sint Bavostraat 30, 30A, 30B en 30C te Aardenburg. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-2020327. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.11, 2.12 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, de activiteit afwijken bestemmingsplan aan artikel 2.12, de activiteit aanleggen aan artikel 2.11 en de activiteit slopen aan artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst en tevens aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Wij hebben de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Vvgb van raad of algemene verklaring

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente, waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Sluis heeft in zijn vergadering van 23 november 2017 met toepassing van het derde lid van genoemd artikel 6.5 besloten, een algemene verklaring van geen bedenking afgegeven voor een bepaalde categorie van gevallen. Het bouwplan valt onder de aangewezen categorieën waarvoor de algemene verklaring van geen bedenking voor geldt.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet de voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit en hebben wij als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- overwegingen;
- voorschriften;
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 9 december 2020;
- advies commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 13 januari 2021;
- aanvullend advies commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 24 februari 2021;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 2 maart 2021;
- documentenlijst d.d. 19 februari 2021;
- toelichting met stempeldatum ontvangst d.d. 16 december 2020;
- tekening D0-050 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-100 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-101 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-102 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-200 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-201 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-202 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-300 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening D0-900 d.d. 12 september 2020;
- tekening RI-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening RI-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening RI-1 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening W-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening W-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening Dak-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening CV-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening CV-K-01 d.d. 23 februari 2021;
- tekening LU-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 16 december 2020;
- tekening LU-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 16 december 2020;
- tekening 00-1 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening 10-2 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening 11 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- tekening 32 met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;

- boekwerk tekeningen DO-800a, DO-811, DO-801,g, DO-801f, DO-801 e, DO-801c, DO-801b, DO-801a, DO-800g, DO-800f, DO-800e, DO-800d, DO-800c, DO-800b, DO-800a.
- tekeningen details, met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021;
- materialenoverzicht;
- ruimteoverzicht met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021
- EPG-berekening d.d. 19 november 2020;
- checklist met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021
- brandveiligheidsconcept met stempeldatum ontvangst d.d. 4 maart 2021
- Edufact advies d.d. 24 december 2018;
- rapport archeologische vriendelijk bouwen met stempeldatum ontvangst d.d. 12 mei 2021;
- Statische berekening;
- Tekening 3004;
- Tekening 3003;
- Tekening 3002 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 mei 2021;
- Tekening 3001 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 mei 2021.

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van de bekendmaking daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het beroep rust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Er wordt een griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor meer informatie over de rechtsmiddelen verwijzen wij u naar de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid". Deze brochure kunt u opvragen bij het Klanten Contact Centrum of downloaden van de gemeentelijke webpagina.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van € **39.389,01**. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op de gemeentelijke webpagina.

Nadere informatie

Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen.

Heien

- Trilling-, en geluidsoverlast: U gaat bouwen in de directe omgeving van bestaande woningen. Daarom wijzen wij u op de regelgeving over trilling-, en geluidsoverlast bij heien (artikel 8.3 en 8.4 van het Bouwbesluit). In onderstaande tabel en verwante artikelen staan de grenswaarden voor geluidsproductie en regels m.b.t. trillingen door bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze grenswaarden mogen niet worden overschreden. U dient de productiewaarde van geluid en trilling te vermelden in een bouwveiligheidsplan. Wij adviseren u dringend hiermee rekening te houden bij de keuze van het heisysteem. Doet u dat niet dan loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd als niet aan de grenswaarden wordt voldaan. Treedt met ons in overleg bij twijfel.

- *Bouwbesluit artikel 8.3*

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

- Tabel 8.3

• dagwaarde	• ≤ 60 dB(A)	• > 60 dB(A)	• > 65 dB(A)	• > 70 dB(A)	• > 75 – ≤ 80 dB(A)
• maximale blootstellingsduur	• onbeperkt	• 50 dagen	• 30 dagen	• 15 dagen	• 5 dagen

- *Bouwbesluit Artikel 8.4.*

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Niet gesprongen explosieven

Binnen onze gemeente is in de Tweede Wereldoorlog stevig gevochten. Dit betekent dat er in de ondergrond (0 tot circa 10 m diep) niet gesprongen explosieven (NGE) kunnen voorkomen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten, waarin niet geroerde grond nu wel wordt geroerd, verdient het aanbeveling vooraf een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van NGE. Dergelijke onderzoeken moeten op uw kosten worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe is

gecertificeerd. Bij aantreffen van NGE moeten deze ook op uw kosten en door een gecertificeerd bedrijf worden geruimd.

U bent niet verplicht een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Echter, vanuit de Arbo-wetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/ haar werk te kunnen laten doen. Er zijn binnen onze gemeente bepaalde gebieden aangewezen waarin ten eerste aanbevolen wordt om een onderzoek te doen naar de risico's van NGE. U kunt telefonisch informatie aanvragen over de ligging van deze gebieden. Belt u daarvoor naar de gemeente 140117 en vraagt u naar de adviseur openbare orde en veiligheid. Deze kan u meer informatie verschaffen.

Indien u besluit om geen onderzoek naar de aanwezigheid van NGE te doen, houdt u er dan rekening mee dat de risico's die de aanwezigheid van NGE met zich brengen, dan voor u en uw eigen rekening zijn. Te denken valt hierbij aan explosiegevaar bij graaf- of heiwerkzaamheden, de schade die ontstaat door het ongewenst exploderen van de NGE en het stilleggen van de werkzaamheden door de arbeidsinspectie etc.

Archeologisch onderzoek

Als op de locatie geen archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, is het niet bekend of zich in de bodem archeologische resten bevinden, zoals oud muurwerk, grondsporen, houten constructies, beerputten en vondsten van aardewerk, metaal en organische materialen. Indien tijdens het werk archeologische resten worden aangetroffen dient dit, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, direct te worden gemeld aan Edufact Advies in Erfgoed, Postbus 331, 4330 AH Middelburg (0118-856040).

Vloerpeil

U draagt zorg voor het correct aansluiten van de vloerpeilen van het bouwwerk op het straatpeil van de bestaande verhardingen. Indien het straatpeil van de bestaande verhardingen aangepast moet worden, neemt u vooraf contact op met de afdeling Beheer van de gemeente Sluis over de mogelijkheden. De kosten voor het aanpassen van de bestaande verhardingen in de openbare ruimte zijn voor uw rekening.

Kabels en leidingen

Met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, wijzen wij u er op dat:

- de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen; de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden de 'richtlijn zorgvuldig grondroeren' (CROW 500) moet worden gevolgd. Onderdeel hiervan is het indienen van een graafmelding (Klic). Meer informatie over het indienen van een graafmelding kunt u vinden op www.kadaster.nl. Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;
- rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

Gebruik gemeentegrond

Voor het gebruik van gemeentegrond voor de opslag van materialen en het plaatsen van een steiger of schutting is toestemming vereist van de gemeente. De daarvoor benodigde formulieren kunt u vinden op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl, bij het product 'gemeentegrond gebruiken'.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming dient te allen tijde gerespecteerd te worden. Indien u tijdens de werkzaamheden beschermde flora- en/of fauna aantreft, dient u direct zelf contact opnemen met de Provincie Zeeland, bereikbaar onder natuurbeschermingswet@zeeland.nl.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde brochures:

- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen'.
- Brochure 'Aandachtspunten uitvoering activiteiten slopen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens dezen,

Hoofd afdeling Externe dienstverlening,

J.B. de Graaf

B.A.

Overwegingen (behorende bij omgevingsvergunning OC-2020327).

Op de locatie is het parapluplan Archeologie van toepassing. De dubbelbestemming op de locatie betreft ingevolge het parapluplan Archeologie 'Archeologie 1a' en daarnaast is een klein gedeelte van het plangebied gelegen binnen een rijksmonument. Voor gronden met deze dubbelbestemming is voor de geplande activiteiten bepaald dat er een omgevingsvergunning vereist is voor de activiteiten aanleggen en slopen. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, dient advies ingewonnen te worden bij een archeologisch deskundige. In dit kader is advies ingewonnen bij Erfgoed advies Burger. Op 18 mei 2021 heeft Erfgoed advies Burger een positief advies uitgebracht waarbij er voorwaarden zijn gesteld om eventuele aanwezige archeologische waarden veilig te stellen. Het rijksmonument bevindt zich in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Op deze locatie is slechts verharding voorzien en geen bebouwing. Ten aanzien van het rijksmonument is advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Uit het advies is gebleken dat zolang men bij bodemingrepen binnen de één meter onder het maaiveld blijft deze werkzaamheden vergunningvrij worden uitgevoerd. Daar er slechts verharding is voorzien op de locatie waar het rijksmonument zich bevindt is er dan ook geen vergunning vereist.

Daarnaast is op de locatie is het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwplan omvat het bouwen van een MFC gebouw. Op de locatie is een maximale goothoogte voorzien van 4,5 meter en is een hoofdgebouw uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwplan voorziet in een hogere goothoogte en is aan de noordoostzijde voor een gedeelte buiten het bouwvlak gesitueerd. Hiermee is het plan in strijd met het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'. Desondanks kan er medewerking worden verleend middels het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit artikel biedt de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Aanleiding

BUKO Huisvesting is voornemens om een multifunctioneel centrum (MFC) te realiseren in de kern Aardenburg, gemeente Sluis. Hierin worden de school, de kinderopvang, de sportzaal en het dorpshuis gevestigd. Het nieuwe gebouw is gesitueerd op de locatie waar nu de voormalige Vorsterman van Oyenschol staat. Het gebouw kent een zorgvuldig ontwerp en kenmerkt zich door duurzaamheid, circulariteit en toekomstbestendigheid (gasloos en energieneutraal). De school kent drie gebouwdelen: een tweelaagse school (basisschool 'Op Dreef', een BSO, een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf), een sportzaal en een dorpshuis. Overdag zal het gebouw gebruikt worden door een basisschool. In de avonden zal het gebouw ingezet worden om plaats te bieden aan activiteiten die passen bij de overige functies van het gebouw.

Het gebouw zal H-vorming worden, waarbij elk gebouwdeel zal worden ingezet voor een specifieke functie (onderwijs, sportzaal of dorpshuis). In totaal wordt er ongeveer 2.383 m² bvo gerealiseerd voor alle functies tezamen.

De basisschool zal de beschikking krijgen over in totaal zeven klaslokalen. Elk van deze lokalen biedt ruimte aan zo'n 26 personen. Daarnaast worden er nog een aantal aanvullende ruimtes voor de basisschool gecreëerd, zoals een patio/buitenlokaal, een schoolbibliotheek en een teamkamer voor personeel van de basisschool. Voor de te realiseren sportzaal geldt dat deze ook door de basisschool kan worden gebruikt voor gymlessen.

Het dorpshuis zal de beschikking krijgen over twee zalen: één kleine en één grote zaal. De kleine zaal is geschikt voor ongeveer 25 personen, terwijl de grote zaal plaats biedt aan zo'n 70 mensen.

De sportzaal zal, wanneer deze gebruikt wordt als onderwijsfuncties, plaats bieden aan ongeveer 32 personen. Wanneer de zaal gebruikt wordt als bijeenkomstfunctie is er plaats van zo'n 90 mensen.

Het schoolterrein wordt gekenmerkt door een rijkelijke aanwezigheid van groene elementen en relatief weinig verharding. Er is een groenzone aanwezig die ontworpen is voor alle leeftijdscategorieën. Deze groenzone zal gaan bestaan uit drie onderdelen: een sportzone die is afgezoomd met een groene dijk, een kruidentuin/boomgaard die een diversiteit van planten biedt en waarin kinderen kunnen leren over de groei van kruiden en groenten en een beleef- en ontdekzone voor de allerkleinsten. In het kader van privacy wordt een groen 'scherm' in de vorm van bomen gerealiseerd tussen het schoolterrein en de direct aangrenzende woningen.

Bij het ontwerpen van het nieuwe schoolgebouw heeft het concept 'frisse scholen' een belangrijke rol gespeeld. Een frisse school is een schoolgebouw (basis- of voortgezet onderwijs) met een laag energiegebruik en een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur, comfort, licht en geluid. Een energiezuinige, gezonde en duurzame school levert een bijdrage aan een duurzame wereld en is daarmee een statement aan leerlingen en de omgeving.

Planbeschrijving

Stedenbouwkundige opzet

Het projectgebied ligt in de Sint Bavostraat, een straat in het centrum van Aardenburg. Aan de westzijde van het projectgebied bevinden zich met name woningen die gebouwd zijn van midden jaren '50 tot midden jaren '60 van de vorige eeuw. De huizen en andere gebouwen ten noorden en oosten van het projectgebied zijn deels ouder, waarbij de oudste woningen uit de zeventiende en achttiende eeuw stammen.

Op loopafstand van het projectgebied bevinden zich de twee straten die op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' hebben, namelijk de Weststraat, de Marktstraat en de Markt. Hier bevindt zich een belangrijk deel van de winkels en horecagelegenheden van Aardenburg. Ontsluiting van het projectgebied vindt in de huidige situatie plaats via de Hennequinstraat/Zuidstraat aan de westzijde en via de Sint Bavostraat aan de oostkant. Aardenburg wordt grotendeels ontsloten via de provinciale weg N251, die in zuidelijke richting België loopt en in noordelijke richting bij Draaibrug overgaat in de N253.

Het gebouw MFC Aardenburg komt op de locatie te staan van de voormalige Vorsterman van Oyenschol. Deze school sloot in 2018 haar deuren. Sinds die tijd staat het schoolgebouw leeg. De sloop van het schoolgebouw heeft in januari-februari 2021 plaatsgevonden. In het projectgebied bevindt zich tevens een ander schoolgebouw, namelijk dat van basisschool 'Op Dreef'. Op deze laatste school wordt, in tegenstelling tot wat het geval is bij voorgenoemde (voormalige) school, wel nog steeds onderwijs gegeven.

Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zon visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. Deze Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien' (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking projectgebied

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft in een overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 het volgende uitgesproken: 'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt'. Ondanks bovenstaande is er ingeval van de voorgenomen ontwikkelingen geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. MFC Aardenburg zal met een oppervlakte van zo'n 2.383 m² bvo weliswaar voorzien in een groter ruimtebeslag dan 500 m² bvo, maar het gaat hier niet enkel om nieuw bruto-vloeroppervlak. De onderwijsgerelateerde functies zijn namelijk al aanwezig in de te slopen oudbouw. Bovendien kan een multifunctioneel centrum met maatschappelijke functies al binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk' worden gerealiseerd. Het centrum zal tevens worden gerealiseerd op de plaats waar nu al een (oud) schoolgebouw aanwezig is.

Daarmee is er sprake van een continuering van de huidige planologische functie. De afwijking van het vigerende bestemmingsplan heeft enkel betrekking op de maximaal toegestane goothoogte en (beperkt) buiten het bouwvlak bouwen. De uitbreiding aan de zijde waar nu geen bestemming 'Maatschappelijk' is gelegen, is kleiner dan 500 m². Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

Nieuwbouw is noodzakelijk omdat beide bestaande schoolgebouwen niet (meer) goed functioneren als schoolgebouw. Dat blijkt uit een analyse die HEVO gemaakt heeft in opdracht van de gemeente Sluis, welke in de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd. Daaruit komt onder andere naar voren dat de technische staat (bouwkundige kwaliteit) van beide gebouwen onvoldoende goed is en dat de gebouwen qua onderwijskundige functionaliteit niet meer goed (genoeg) aansluiten bij de behoeftes die er vanuit de school bestaan. Door sluiting van de Vorsterman van Oyenschool en de fusie tussen deze school en basisschool 'Op Dreef' is het huidige schoolgebouw bijvoorbeeld niet groot genoeg.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018 en Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Provinciale Staten van Zeeland hebben op 21 september 2018 het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Voortzetting van het voorgaande beleid is het uitgangspunt. Nieuw beleid is er onder meer voor de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaatadaptatie.

Doorwerking projectgebied

In het Omgevingsplan Zeeland 2018 wordt ingegaan op het belang van het behoud van voorzieningen in het kader van de in de provincie optredende vergrijzing. Daarbij wordt expliciet vermeld dat deze uitdaging een uitdaging is die opgaven met zich meebrengt op lokaal niveau. Op lokaal en regionaal niveau ontstaan uitdagingen ten aanzien van 'verduurzaming en verbetering van de bestaande gebouwen, de verdichting van de stad voor verdere verduurzaming, het accommoderen van de vraag naar meer stedelijke woonvormen, het op peil houden van het voorzieningenniveau, de daarmee samenhangende noodzakelijke aanpak van de straten en openbare ruimte en transformatie van leegstaande gebieden en gebouwen, inclusief cultureel erfgoed'.

Het bieden van een concreet antwoord op optredende vergrijzing dient, zoals volgt uit bovenstaande, (voornamelijk) op lokaal/regionaal niveau te worden geboden. Bij de voorgenomen ontwikkelingen is het daarom voornamelijk van belang dat een afweging over de met deze voorgenomen ontwikkelingen te realiseren voorzieningen op een lager schaalniveau dan provinciaal niveau genomen wordt.

Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden Visiedocument 2016-2020

Op 17 december 2015 heeft de raad van de gemeente Sluis een visiedocument voor de periode 2016-2020 aangenomen met de titel 'Krachtig Verbonden Visiedocument 2016-2020'. Dit document is een integrale samenvoeging en herziening van de tot dan toe nog bestaande structuurvisie, het wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal'. Met betrekking tot basisonderwijs is opgenomen dat duidelijk is dat niet alle basisscholen kunnen blijven bestaan door een afnemend aantal leerlingen. Voor voorzieningen in het algemeen geldt dat sprake moet zijn van een functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar voorzieningenaanbod. Ook moet de ingezette kwaliteitsslag op het gebied van clustering en verduurzaming van de voorzieningen worden afgerond.

Ter bevordering van de sociale samenhang en leefbaarheid binnen de gemeente is tevens opgenomen dat een ontmoetingsplek per kern gefaciliteerd moet worden.

Doorwerking projectgebied

De school voor basisonderwijs die zal worden gevestigd in MFC Aardenburg, 'Op Dreef' is een reeds bestaande school die op dit moment al in het projectgebied gevestigd is. Er is daarmee geen sprake van het optuigen en inrichten van een compleet nieuwe school(organisatie). Aangezien 'Op Dreef' bovendien de enige basisschool in Aardenburg is, is het aannemelijk dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op leerlingenaantallen van andere scholen.

Met de realisatie van MFC Aardenburg wordt tevens aangesloten bij de in het visiedocument verwoorde doel om te komen tot clustering van voorzieningen. Aangezien er sprake is van verduurzamende maatregelen in het ontwerp, wordt ook een antwoord geboden op de in de visie geformuleerde ambitie om te komen tot verduurzaming van voorzieningen. Bij de voorgenomen ontwikkelingen kan ten aanzien van duurzaamheid met name gedacht worden aan het aanbrengen van groenstructuren rondom het gebouw van MFC Aardenburg, energiezuinigheid en opwekking van duurzame energie en aandacht voor circulariteit bij de keuze voor het bouwsysteem. Zo wordt er in het kader van dat laatste gekozen voor onder andere een demonteerbare en recyclebare staalstructuur en een slanke draagstructuur die ook herbruikbaar is voor andere functies dan de voorziene functie ('Maatschappelijk').

Welstandsnota gemeente Sluis 2012

In de Welstandsnota Gemeente Sluis 2012 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders voor alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' advies aan de welstandscommissie. Deze commissie betreft in haar advies de doelstellingen en uitgangspunten uit de welstandsnota. De doelstellingen en uitgangspunten omvatten onder andere behoud en verbetering van de leefomgeving, de passendheid van het bouwplan in de omgeving het prioriteren van het straatbeeld boven de achterkantsituatie.

Op 2 december 2020 heeft in het kader van vooroverleg een bespreking plaatsgevonden tussen de betrokken architect en een lid van de welstandscommissie en een burgerlid. Een beknopt overzicht van de ontvangen opmerkingen is hieronder opgenomen:

- Het plan is in de optiek van de commissie passend in de context;
- de welstandcommissie waardeert de goede stedenbouwkundige inpassing en de ingetogen architectuur;
- de architectuur wordt als passend ervaren op deze plek;
- het plan is met aandacht ontworpen;
- aan de zijde van het moment is het gebouw laag gehouden;
- de H-vormige gebouwopzet wordt als passend ervaren.

De welstandcommissie heeft dan ook positief geadviseerd ten aanzien van het plan.

Op 13 januari 2021 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het definitieve plan beoordeeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies maakt integraal deel uit van deze vergunning. Daarnaast is op 24 februari 2021 een kleine wijziging in de vorm van een andere steensoort voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze wijziging is positief beoordeeld en genoemd advies maakt tevens integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.

Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

Verkeer en parkeren

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied is.

Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied is, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vast te stellen. De gemeente Sluis heeft haar parkeernormen vastgelegd in het beleidsdocument 'parkeernormen' (definitief op 7 augustus 2020).

Conclusie

Wanneer het plan bestemmingsplanmatig (bestemming Gemengd of Centrum) toelaatbaar is dient niet voldaan te worden aan de parkeernorm op basis van de structuurvisie 'Krachtig Verbonden' die door de gemeenteraad is vastgesteld. Wanneer het plan bestemmingsplanmatig niet rechtstreeks toelaatbaar, dient voldaan te worden aan de CROW-parkeernorm.

De parkeernormen voor de diverse gebruiksfuncties zijn als volgt:

- Basisscholen: 1 parkeerplaats per leslokaal
- Kinderdagopvang: 1,1 parkeerplaats per 100 m²
- Sporthal: 1,8 parkeerplaats per 100 m²
- Dorpshuis: 4,0 parkeerplaats per 100 m²

In de bijlagen bij de aanvraag omgevingsvergunning volgt dat er 12 leslokalen zijn, de kinderdagopvang een gebruiksruimte heeft van 335,5 m², de sporthal een ruimte van 618,7 m² en het dorps huis 450,6 m² in beslag neemt. De berekening laat dan de volgende aantallen parkeerplaatsen zien:

- Basisscholen: 12 leslokalen x 1 parkeerplaats per lokaal = 12,00 plaatsen
- KDO: 335,5 m² * 1,1 pp/100 m² = 3,69 plaatsen
- Sporthal: 618,7 m² * 1,8 pp/100 m² = 11,14 plaatsen
- Dorpshuis: 450,6 m² * 4,0 pp/100 m² = 18,02 plaatsen +

In totaliteit: 44,85 plaatsen (afgerond 45)

Op de overzichtstekening is te zien dat er 20 + 22 parkeerplaatsen = 42 parkeerplaatsen voorzien zijn op eigen terrein. In eerste instantie zou dit aantal een tekort van 3 parkeerplaatsen opleveren, maar voorzienbaar is dat met name de sporthal en de dorps huisfunctie gebruikt zullen worden buiten de reguliere lestijden van de basisschool. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aantal van 42 parkeerplaatsen voldoende is voor de toekomstige functies in het te bouwen MFC.

Verkeer

Middels de CROW-tool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' is berekend wat de verkeersgeneratie van de functies in het projectgebied is. De waarden waarmee gerekend is en de uitkomsten die zijn genereerd staan opgenomen in navolgende tabel.

Functie	Verkeer generatie (max./et maal)	Per (maat geving)	Aantal leer lingen/aantal m ² bvo	Verkeers generatie
Basis school	7,1	10 leer lingen	119	84,49
Kinderop vang	39,2	100 m ² bvo	335,5	131,52
Sportzaal	14,3	100 m ² bvo	448	64,06
Dorpshuis	3,0	100 m ²	450	13,50

		bvo		
Totaal				293,57
Totaal (af gerond)				294

Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een totale verkeersgeneratie van 294 mvt/etmaal in de nieuwe situatie. Daarmee is sprake van een toename in de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie, aangezien er sprake is van een uitbreiding van de sportzaal en nieuwvestiging van het dorps huis. Op basis van een toename in oppervlakte van 138 m2 bvo voor de sporthal en 250 m2 bvo voor het dorps huis is op basis van bovenstaande verkeersgeneratie per 100 m2 bvo een toename in totale verkeersgeneratie te verwachten van 34 mvt/etmaal. In de oude situatie gold voor het projectgebied dus een verkeersgeneratie van 260 mvt/etmaal. Deze toename in de totale verkeersgeneratie is, gelet op bovenstaande, beperkt te noemen. Bovendien passen de te realiseren functies al binnen de geldende maatschappelijke bestemming.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen. Juridisch-planologisch gezien is het reeds mogelijk de functies die zorgen voor een toename in verkeersgeneratie te realiseren. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de verkeersafwikkeling is adequaat.

Geluid

Toetsingskader

Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld

Onderzoek

Een school en een kinderdagverblijf dienen te worden gezien als een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Uit artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh) blijkt dat het daarbij bij beide specifiek gaat om een zogenoemd 'ander geluidsgevoelig gebouw' in de zin van artikel 1 Wgh. Een sporthal is in beginsel geen geluidsgevoelig gebouw in de zin van de Wgh. Dat de sportzaal ook zal worden gebruikt voor het geven van gymlessen aan basisschoolleerlingen maakt daarbij geen verschil. Dat heeft te maken met het feit dat deze ruimte niet kan worden gezien als verblijfsruimte in de zin van artikel 1.1, eerste lid, onderdeel d, Bgh. Een dorps huis kan niet ook worden aangemerkt als geluidsgevoelig object in de zin van de Wgh¹⁰

Indien de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking ten behoeve waarvan deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een geluidsgevoelige functie die binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van een een- of tweebaansweg binnen stedelijk gebied ligt, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Aangezien de maximaal toegestane snelheid op alle straten binnen 200 meter van het plangebied ten hoogste 30 km/uur is, is het niet noodzakelijk om geluidsonderzoek naar wegverkeer uit te voeren in het kader van de Wgh.

Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen. Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3)

Onderzoek

NIBM

Om de effecten van het plan op de luchtkwaliteit te bepalen, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ook wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bekeken of er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Over luchtkwaliteit kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2,5. Die waarden kunnen meestal bepaald worden middels de NSL- monitoringstool. In het projectgebied en de directe omgeving daarvan bevinden zich echter geen meetpunten. De dichtstbijzijnde meetpunten bevinden zich op een afstand van tenminste 11 kilometer, namelijk aan weerszijden van de Rijksweg N61. Vanwege de afwezigheid van meetpunten dicht in de buurt van het plangebied zijn vier van deze meetpunten als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de achtergrondwaarden.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt verder dat voor geen enkel meetpunt langs de Rijksweg N61 sprake is van enige normoverschrijding. Aangezien deze weg zich uitstrekt over een relatief groot deel van Zeeuws-Vlaanderen, is aannemelijk dat ook in het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit.

Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Onderzoek

Effecten plangebied op omgeving

De reden om milieuzonering toe te passen is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een basisschool en een kinderopvang een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies. Deze richtafstand van 30 meter geldt ook voor buurt- en clubhuizen, het type functie waaronder hier ook het dorpshuis geschaard wordt. Voor de sporthal geldt een richtafstand van 50 meter. Deze afstanden van 30 en 50 meter gelden hier overigens alleen voor geluid. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op een afstand van minder dan 30 meter tot het projectgebied. Daarmee liggen ze binnen de richtafstanden van 30 en 50 meter. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' is de voor het projectgebied geldende bestemming echter al 'Maatschappelijk'.

Binnen deze bestemming is het in beginsel al mogelijk om een multifunctioneel centrum met de functies die hier aan de orde zijn. Aangezien er slechts sprake is van beperkte afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan, is er redelijkerwijs geen extra milieuhinder te verwachten. In het bouwontwerp is de gevel van MFC Aardenburg ook zo ver mogelijk van de woningen vandaan ingetekend, om zo overlast te minimaliseren.

Ten aanzien van geluidshinder vanuit scholen op geluidsgevoelige gebouwen zoals woonhuizen geldt dat mogelijke hinder normaal gesproken voornamelijk ontstaat vanwege buitenspelende kinderen en het geluid dat zij produceren. Eén van de uitgangspunten bij de inrichting van het speelterrein behorend bij MFC Aardenburg is echter geweest om het terrein zodanig in te richten dat geluidsoverlast door spelende kinderen zoveel mogelijk beperkt wordt. De groene elementen (hagen en bomen) tussen het schoolterrein en de aangrenzende woonpercelen spelen daarin een belangrijke rol. Aangezien het speelterrein wordt aangelegd op een plaats waar al de bestemming 'Maatschappelijk' geldt, is het op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk om een speelterrein aan te leggen. Feitelijk gezien kunnen de nieuwe functies, in het bijzonder de onderwijsfuncties, weliswaar enigszins hinder veroorzaken, maar planologisch gezien is er daarmee geen sprake van een nieuwe situatie.

Naast bovenstaande is het ook nog eens zo dat de school die zich in MFC Aardenburg zal vestigen al gevestigd is in een ander gebouw binnen het projectgebied en dat op de locatie waar het MFC zal worden gebouwd tot enkele jaren geleden een tweede basisschool gevestigd was, waardoor in de huidige situatie reeds sprake is van de productie van geluid vanuit de school op woningen. Activiteiten die in de avond plaatsvinden zullen daarnaast in beginsel op de begane grond worden georganiseerd. Aangezien er geen of nauwelijks vrij zicht vanuit omliggende woningen op de begane grond van MFC Aardenburg is, wordt op die zoveel mogelijk voorkomen dat er sprake is van hinder en wordt de privacy van bewoners van aangrenzende woonpercelen zoveel mogelijk gewaarborgd. Ook voor de uitbreiding van de sportzaal en de toevoeging van het dorpshuis geldt dat er geen sprake is van een planologisch gezien nieuwe situatie. Beide functies zijn in beginsel al toegestaan binnen de geldende maatschappelijke bestemming. Afwijking van de regels van het vigerende bestemmingsplan voor de gebouwdelen behorend bij deze twee functies vindt enkel plaats ten aanzien van de goothoogte van de sportzaal en het beperkt bouwen buiten het bouwvlak voor het deel waarin het dorpshuis gevestigd is. De afstand tussen het dorpshuis en het meest nabijgelegen woonhuis wordt, vergeleken met wanneer uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak zou worden gebouwd, enkele meters kleiner. De te verwachten toename in geluid op dit woonhuis is, ten opzichte de hoeveelheid geluid die geproduceerd wordt wanneer volledig binnen het bestaande bouwvlak zou worden gebouwd, verwaarloosbaar klein, gelet op de zeer beperkte afname in afstand van de bron van geluid tot het woonhuis. Een klein deel van het projectgebied heeft op basis van bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' de bestemming 'Groen'. Hierop wordt een fietsenstalling gerealiseerd ten behoeve van de sportzaal en het dorpshuis. Een fietsenstalling is op zichzelf geen milieubelastende functie op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook geldt dat de te verwachten hoeveelheid onversterkt geluid die geproduceerd wordt ter plaatse van de fietsenstalling zeer beperkt is, gelet op de kleine omvang van de fietsenstalling – de stalling biedt plaats aan ongeveer 20 fietsen – en het feit dat de stalling overdekt is. Deze overdekking zal geluidswerend werken. Tot slot geldt dat stemgeluiden en geluiden van fietsen die zullen worden geproduceerd ter plaatse van de stalling ook al kunnen worden geproduceerd binnen functies die toegelaten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. Specifiek wordt hierbij bedoeld op geluid afkomstig van voetgangers en fietsers die zich op voet- en fietspaden, die al toegestaan zijn binnen de groenbestemming, begeven.

Effecten omgeving op het plangebied

In de omgeving van het projectgebied liggen een aantal nietwoonfuncties die in meer of minder mate milieubelastend zijn, namelijk:

- Verschillende soorten bedrijfsfuncties die passen binnen de bestemming 'Centrum' van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' (bijvoorbeeld restaurants, een dierenwinkel en een meubelwinkel (op ruim 100 meter afstand)
- bedrijfsfuncties die passen binnen de bestemming 'Bedrijf' van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' (op ten minste 250 meter afstand).

De centrumfuncties zijn alle functies met maximaal milieucategorie 1. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt daarvoor een richtafstand van 10 meter. Het projectgebied ligt daarom op ruim voldoende afstand van de centrumfuncties. Voor gronden waarop op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' van toepassing is geldt dat bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. Voor bedrijven van milieucategorie 2 dient rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter. Ook hier ligt het projectgebied ruim buiten de richtafstand.

Geur agrarisch

Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Onderzoek

BRO heeft onderzocht of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van één of meerdere veehouderijen op het te realiseren MFC Aardenburg. Dat kon onder andere achterhaald worden aan de hand van voor het projectgebied en de omgeving vigerende bestemmingsplannen en bijbehorende verbeeldingen. Ook is gebruikgemaakt van luchtfoto's. Rondom de kern Aardenburg bevinden zich een aantal intensieve veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich echter op een afstand van ruim 1200 meter van het projectgebied. De maximale richtafstand van intensieve veehouderijen tot geurgevoelige objecten zoals die door de VNG wordt gehanteerd in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' is 200 meter. Het projectgebied ligt ruim buiten deze richtafstand.

Conclusie

Gelet op bovenstaande motivering aangaande milieu en het door de gemeente Sluis ontvangen advies van de RUD kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de aspecten geluid, luchtkwaliteit, milieu en geur geen belemmeringen zijn die de ontwikkeling in de weg staan.

Kabels en leidingen

Onderzoek

Ter plaatse van het projectgebied bevinden zich geen planologisch gezien relevante kabels en leidingen. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich weliswaar een 150 kV hoogspanningslijn, maar het projectgebied bevindt zich op ruim voldoende afstand tot deze lijn. Aan de hand van de Netkaart14 van het RIVM wordt namelijk uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 70 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn15, terwijl de feitelijke afstand tot de lijn ongeveer 4000 meter is. Er is door initiatiefnemer reeds een KLIC-melding gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen. Er kan dan ook geconcludeerd worden het onderdeel kabels en leidingen niet zorgt voor belemmeringen.

Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen. De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Onderzoek

BRO heeft voor het onderdeel externe veiligheid een quickscan uitgevoerd. Dat is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangezien scholen en gebouwen of gedeelten daarvan die bestemd zijn voor dagopvang van minderjarigen vallen onder de categorie van kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi).

De locatie van risicovolle inrichtingen kan worden achterhaald middels de zogenoemde risicokaart. De met betrekking tot het projectgebied relevante risicovolle inrichtingen worden in het vervolg van deze paragraaf besproken.

Wegen, spoorwegen en transportleidingen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid liggen op voldoende afstand. De dichtstbijzijnde gasleiding ligt op een afstand van ongeveer 7600 meter.

Aangezien voor aardgasleidingen een maximaal invloedsgebied kan gelden van 580 meter, ligt het projectgebied per definitie niet binnen het invloedsgebied van één of meerdere van de aanwezige gasleidingen. De dichtstbijzijnde weg waarmee rekening gehouden dient te worden is de Rijksweg N61. Deze ligt echter op ten minste 11 kilometer afstand van het projectgebied. Om die reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Andere risicovolle inrichtingen zijn weliswaar aanwezig in de omgeving van het plangebied, maar de afstand tot het plangebied is dusdanig groot dat het plangebied niet binnen de PR-6-contouren of de invloedsgebieden betreffende het groepsrisico ligt. Daarom geldt ook hier dat geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico hoeft te volgen.

Gelet hierop en het positieve advies van de VRZ kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid niet voor belemmeringen zorgt.

Ecologie

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Poldercomplex', 'Krekengebied', 'Groote Gat', 'Zin & Kievittepolder', 'Westerschelde & Saeftinghe' en 'Vlakte van de Raan'. Deze liggen op een afstand van respectievelijk ongeveer 4600, 5100, 6000 meter, 9700 meter, 12500 meter en 12600 meter. De effecten die eventueel in de genoemde gebieden zouden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gelet op de afstand tussen het plangebied en betreffende Natura 2000-gebieden is het echter geheel onwaarschijnlijk dat er een toename in licht en geluid is in de Natura 2000-gebieden. Een significante toename van stikstofdepositie in deze gebieden die ontstaat tijdens de aanleg- en/of gebruiksfase in het plangebied kan niet reeds vóór het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening met AERIUS worden uitgesloten. Daarom zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Het onderzoeksrapport en onderliggende berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. Uit deze berekeningen blijkt dat geen depositieresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie op voorhand worden uitgesloten.

Naast bovenstaande is er nog een bijkomende reden waarom aannemelijk is dat in de nieuwe situatie, na realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen, geen sprake zal zijn van een toename in stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Dat heeft ermee te maken dat MFC Aardenburg gasloos zal worden gebouwd. Om te onderzoeken welk gevolg dit heeft op de uitstoot van stikstof binnen het projectgebied is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase in het jaar 2019. Daarbij is uitgegaan van het feitelijke gasverbruik in dat jaar. Uit deze berekening volgt dat de totale uitstoot NO_x voor de gebruiksfase in 2019 54,82 kg/j bedraagt. In de nieuwe situatie zal dit ongeveer 39,60 kg/j worden tijdens de gebruiksfase. Dat betekent dat sprake is van een afname in stikstofuitstoot van 15,22 kg/j voor de gebruiksfase als gevolg van realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen.

Twee bijkomende redenen die het aannemelijk maken dat er geen sprake zal zijn van een toename in stikstofuitstoot tijdens de gebruiksfase zijn dat in MFC Aardenburg hoofdzakelijk reeds in het projectgebied aanwezige functies zullen komen en dat er slechts sprake is van beperkte afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

In de hierboven aangehaalde berekening van de afname in stikstofuitstoot binnen het projectgebied is niet meegenomen dat ook het dorps huis gasloos gerealiseerd wordt. Dat heeft te maken met het feit dat het huidige dorps huis, dat gelegen is aan de Westmolenstraat te Aardenburg, buiten het projectgebied ligt en dat op dit moment niet duidelijk is of dit gebouw al dan niet een nieuwe functie zal gaan huisvesten. Het beleid van de gemeente Sluis is om overtollig gemeentelijk vastgoed af te stoten. Indien er een nieuwe koper gevonden wordt voor het oude dorps huis, dan zal er waarschijnlijk ook een nieuwe functie in het gebouw komen. Die nieuwe functie in het oude dorps huis zal dan mogelijk stikstof gaan uitstoten. Pas wanneer geen koper gevonden wordt is sloop aan de orde en kan worden uitgesloten dat vanuit dit gebouw nog stikstof uitgestoten wordt. Gelet op deze onduidelijkheid over de toekomst van het oude dorps huis aan de Westmolenstraat kan de stikstofuitstoot vanuit dit gebouw vooralsnog niet zonder meer worden weggestreept.

Soortenbescherming

Adviesbureau Wieland heeft in opdracht van de gemeente Sluis een ecologische quickscan (onderzoeksrapport d.d. 6 april 2020) uitgevoerd ten behoeve van de sloopwerkzaamheden van de twee bestaande schoolgebouwen en de nieuwbouw in het projectgebied. Hiertoe heeft zowel bureau- als veldonderzoek plaatsgevonden, waarbij veldbezoeken zijn uitgebracht op 22 maart en 6 april 2020.

Geconcludeerd wordt dat er mogelijkheden bestaan voor broedvogels en zoogdieren (vleermuizen). Aanvullend onderzoek naar of deze soorten daadwerkelijk voorkomen en naar de functie van de aanwezige bebouwing voor eventueel voorkomende soorten wordt als noodzakelijk beschouwd. Indien deze soorten hier voorkomen en de te slopen bebouwing een functioneel onderdeel uitmaakt van het leefgebied dient er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Er dienen dan mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden.

Voor overige soortgroepen valt op basis van de ecologische quickscan geen overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming te verwachten indien beplanting niet verwijderd wordt. Het biotoop is ongeschikt voor beschermde soorten, of beschermde soorten komen niet voor in de directe omgeving. Er zijn mitigerende maatregelen getroffen met betrekking tot de sloop van het schoolgebouw van de oude scholen – 'Vorsterman van Oyen' en 'Op Dreef'. Als voorbereiding op de sloop zijn er dan ook op een andere locatie in de nabijheid vleermuizenkasten gehangen. Hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect ecologie niet zorgt voor belemmeringen.

Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. 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. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Onderzoek

De gronden binnen het projectgebied hebben reeds de functie 'Maatschappelijk'. Ook is op de locatie waar MFC Aardenburg voorzien is reeds een (oude) school aanwezig. Dat betekent dat ervan kan worden uitgegaan dat de bodem nu al geschikt is voor deze functie. Daar komt bij dat uit historische kaarten blijkt dat het noordelijke deel van projectgebied, het deel waar het gebouw van MFC Aardenburg zal worden gerealiseerd, tot de jaren 1985-1986 altijd onbebouwd is geweest. Vanaf die tijd is de school 'Vorsterman van Oyen' gevestigd geweest in het noordelijke deel. In het zuidelijke deel is wel al eerder bebouwing aanwezig geweest voordat het daar nu aanwezige schoolgebouw werd gerealiseerd. Dat is echter niet problematisch, omdat op deze locatie enkel parkeerplaatsen worden ontwikkeld. Verkennend bodemonderzoek is naar aanleiding van bovenstaande niet noodzakelijk.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem niet zorgt voor belemmeringen

Water

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water stelt waterkwaliteitseisen die door EU-lidstaten moeten worden geïmplementeerd in nationale wet- en regelgeving. De Kaderrichtlijn water verplicht tot het garanderen, het beschermen en, waar noodzakelijk, verbeteren van waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. Hierbij wordt een onderscheid aangebracht tussen een goede chemische toestand en een goede ecologische toestand.

Onderzoek

Oppervlaktewater

In het plangebied en de nabije omgeving bevinden zich een aantal oppervlaktewateren van kleine omvang. Het plan is echter kleinschalig en er zal gebouwd worden op een plaats waar reeds een gebouw aanwezig is, waardoor effecten op omliggend oppervlaktewater niet te verwachten is. Er worden in het projectgebied bovendien geen activiteiten verricht die potentieel oppervlaktewatervervuilend zijn.

Afvalwater

De toekomstige bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Ondanks dat op dit moment nog geen gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is, zal ervoor worden gezorgd dat het gebouw direct bij aanleg van een gescheiden stelsel op dit stelsel kan worden aangesloten. Gelet op het feit dat in het projectgebied twee functionerende scholen aanwezig waren tot aan de sluiting van de school 'Vorsterman van Oyen' is de verwachting dat het bestaande rioleringsnetwerk het door MFC Aardenburg geproduceerde afvalwater moeiteloos kan verwerken.

Grondwater

Voor het bepalen van de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van data die beschikbaar zijn vanuit het DINOloket. Via het DINOloket zijn meetgegevens beschikbaar die verzameld zijn middels in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten. Hieruit blijkt dat voor elk van de meetpunten in de buurt geen recente gegevens beschikbaar zijn over grondwaterstanden. Aangezien in de huidige situatie echter al bebouwing aanwezig is, is er geen reden om aan te nemen dat het opnieuw bebouwen van gronden binnen het projectgebied niet mogelijk zou zijn. Er worden in het projectgebied bovendien geen activiteiten verricht die potentieel grondwatervervuilend zijn.

Hemelwater

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in een significante afname van het verharde oppervlak binnen het projectgebied ten opzichte van de bestaande situatie. In onderstaande tabel is een vergelijking getrokken tussen de bestaande en de nieuwe situatie ten aanzien van de hoeveelheid verharde en onverharde oppervlakten. De genoemde oppervlakten zijn bij benadering. Voor een situatieoverzicht van verharding in de oude versus de nieuwe situatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Ten aanzien van bestrating wordt er bovendien voor gekozen om waar mogelijk waterdoorlatende bestrating aan te leggen. Hemelwater kan op die manier worden geïnfiltreerd in de bodem. Daarmee wordt een positieve bijdrage geleverd aan het zelf binnen het projectgebied kunnen verwerken van hemelwater, aangezien de huidige bestrating niet waterdoorlatend is. Deze ingreep verklaart in belangrijke mate de afname in verharde oppervlakte en opzichte van de bestaande situatie.

Het schoolterrein wordt gekenmerkt door een rijkelijke aanwezigheid van groene elementen en relatief weinig verharding. Ook dit zal een positieve invloed hebben op infiltratie van hemelwater in de bodem. De aanwezigheid van bomen zorgt er bovendien voor dat niet al het hemelwater ineens op de bodem terechtkomt. Daarmee dient de groene strook die het schoolterrein scheidt van de aangrenzende woonpercelen niet alleen als geluidswerende maar ook als waterinfiltrerende strook. Het (deels) groene dak van MFC Aardenburg kan een deel van het hemelwater tijdelijk opvangen. Middels voorgenoemde maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van directe afvloeiing van hemelwater naar oppervlaktewateren en/of het riool. Ook wordt de mogelijkheid verkend of een wadi kan worden aangelegd. Mogelijkerwijs kan dat gebeuren door het verdiept aanleggen van delen van het schoolterrein.

Conclusie

In dit kader is advies ingewonnen bij Waterschap scheldestromen. Op 2 maart 2021 heeft Waterschap Scheldestromen een positief advies afgegeven. In het advies wordt geadviseerd om de toename van verharding te beperken door toepassing van groene daken en halverharding op het maaiveld. Deze zaken zijn beide meegenomen in het ontwerp gelet op de motiatie en het positieve advies van het Waterschap is er dan ook geen belemmering om medewerking te verlenen.

Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onderzoek

Voor archeologie geldt ingevolge het paraplubestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie' een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1A'. In dit plan is onder lid 4.2.2 het volgende opgenomen:

"4.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a) ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m² ;
- b) het bepaalde onder artikel 4 lid 4.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op 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". Op basis van lid 4.3.1 van dit paraplubestemmingsplan geldt dat middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod tot het uitvoeren van werkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld een groter oppervlak beslaan dan 50 m².

Edufact heeft een quickscan archeologie uitgevoerd van het projectgebied (onderzoeksrapport d.d. 24 december 2018).

Uit deze quickscan archeologie blijkt dat binnen het plangebied resten aanwezig zijn uit de Romeinse tijd (170-270 AD) van een fort en vicus (wijk/nederzetting), resten uit de vroege en late middeleeuwen en Nieuwe tijd. Tevens is er een hoge verwachting op het voorkomen van grafkelders en menselijke begravingen. In het recent verleden werden meerdere archeologische verwachtings- en beleidskaarten opgesteld.

Een aanvullend archeologisch bureauonderzoek wordt niet als waardevol gezien aangezien het geen nieuwe informatie oplevert. Uit meerdere eerder uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het projectgebied gelegen is binnen het castellum (romeins fort). De kans is heel groot dat bij eventuele graafwerkzaamheden archeologische waarden worden vernietigd. Daarom dienen de sloop- en graafwerkzaamheden plaats te vinden volgens het Protocol Opgraven Landbodems KNA 4004, variant Archeologische Begeleiding. Hiertoe dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag aangeboden wordt, minimaal vier weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Het definitieve PvE zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegde gezag. BRO heeft tevens aan de hand van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' en de kaart 'Geoloket: Cultuur Historie' van de provincie Zeeland bekeken of in en rondom het projectgebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die mogelijk anderszins kunnen worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen. Hieruit kan niet worden afgeleid op er sprake is van belangrijke cultuurhistorische waarden in en op gronden binnen het projectgebied.

In aanvulling op bovenstaande is ook gekeken naar aanduidingen op basis van het plan 'Sluis, Parapluplan archeologie'. Hieruit blijkt dat een klein deel van het projectgebied gelegen is binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologisch rijksmonument'. Ontwikkelingen op gronden die vallen onder betreffende aanduiding zullen echter beperkt blijven tot het toevoegen van oppervlakkige verhardingen. De RCE is reeds geconsulteerd ten aanzien van de vraag of aanvraag van een monumentenvergunning noodzakelijk is ten aanzien van deze kwestie. Daarbij is door de RCE aangegeven dat grond- en graafwerkzaamheden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologisch rijksmonument' tot een diepte van 1 meter geen monumentenvergunning vereist is. Aangezien voor het aanleggen van verharding beduidend minder diepe ingrepen in de bodem nodig zijn, is een dergelijke vergunning niet noodzakelijk.

Tot slot is er een Notitie archeologieduurzaam bouwen Aardenburg-MFC opgesteld.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde zijn er voorschriften opgesteld om eventueel aanwezige archeologisch waardevolle zaken veilig te stellen. Wanneer deze voorschriften worden nageleefd bestaan er ten aanzien van het aspect archeologie geen belemmeringen. Ook het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen, mits ontwikkelingen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologisch rijksmonument' plaatsvinden met inachtneming van de grens voor de diepte van grond- en graafwerkzaamheden vanaf wanneer een monumentenvergunning vereist is.

Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

Doorwerking plangebied

Gezien de beperkte schaal van het project wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er is namelijk geen sprake van een van een activiteit die betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een activiteit die betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of van een activiteit die betrekking heeft op een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer. Daarnaast zijn de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan beperkt. De voorgenomen activiteit komt daarom niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.- beoordeling is daarom (vooralsnog) niet aan de orde.

Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Er is gekeken naar de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Deze kan ook gebruikt worden met betrekking tot de zogenoemde omgekeerde werking. Dat laatste houdt in dat wordt gekeken naar wat de eventuele effecten zijn van een toevoeging van milieugevoelige functies in de buurt van een veehouderij. Het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is doorlopen. Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak (stap 2). Er is tevens sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien sprake is van een geurbelasting < 6 ouE/m³. Er is sprake van een afstand die groter is dan 100 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijen (stap 3 en 4). Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand. Ook overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand (stap 5). Er is geen sprake van een mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee doorlopen. Een advisering van de GGD is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect gezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering.

Spuitzones gewasbescherming

Voor spuitzones wordt doorgaans een afstand van 50 meter aangehouden om mogelijke hinder door gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. De gronden die worden gebruikt voor akkerbouw liggen op een afstand van meer dan 50 meter van het toekomstige MFC Aardenburg en bijbehorend schoolterrein.

Het aspect spuitzones gewasbescherming zorgt niet voor belemmeringen.

Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1, Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, Wro juncto artikel 6.24 Wro. De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, Wro juncto artikel 6.24 Wro.

Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

In januari 2020 werd door de gemeente Sluis krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van MFC Aardenburg. Dit bedrag bleek op basis van de aanbesteding echter ontoereikend. Extra investeringskrediet was daarom benodigd om te opdracht te gunnen. De gemeenteraad van de gemeente Sluis heeft op 24 september 2020 besloten om het benodigde extra investeringskrediet ter beschikking te stellen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op een afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10, lid 1, onder a, Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

Omgevingsdialoog

Op 3 december 2020 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in het gebouw van de voormalige Vorsterman van Oyenschool aan de Sint Bavostraat 30 te Aardenburg. Daarbij zijn de bedrijfsleider en een architect aanwezig geweest vanuit BUKO Huisvesting. Vanuit de gemeente Sluis zijn een wethouder en een ambtelijk projectleider aanwezig geweest. Daarnaast heeft de gemeente Sluis via het gemeentelijke emailadres diverse reacties ontvangen. De binnengekomen reacties zijn door de gemeente beantwoord. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het (geanonimiseerde) verslag in de bijlagen. De antwoorden op de binnengekomen vragen zijn tevens (geanonimiseerd) opgenomen in een FAQ op de website van de gemeente.

Tervisielegging

De ontwerpomgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Conclusie

Gelet op voorgaande en de door de initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het plan.

Bouwverordening en Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Er is bouwtechnisch gezien geen belemmering de vergunning te verlenen.

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning OC-2020327).

Bouw-algemeen

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.
2. U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.
3. U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding tenzij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.

Technisch

1. Voordat u met de bouw begint, overlegt u met de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis over de peilmaten van de bouw.
2. Voordat u met de bouw begint, controleert de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de gemeente Sluis de juiste plaats en rooilijn van de bouw. Bij het boren/heien van de eerste palen is uw constructeur aanwezig op de bouwplaats.
3. Van alle typen leidingschachten in de nieuwbouw overlegt u een uitgewerkte plattegrond, waarop alle leidingen voor ventilatie, riolering en overige functies zijn aangegeven. Tevens dienen daarbij alle doorvoeringen in de schachtwanden te zijn aangegeven en de wijze waarop deze worden voorzien van een brandwerende afsluiting.
4. Overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht mag u uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden het bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit ter goedkeuring voorleggen aan de toezichthouder Externe dienstverlening, cluster Handhaving van de gemeente Sluis.
5. Overeenkomstig artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de onderstaande detailtekeningen ter goedkeuring indienen bij de toezichthouder van de afdeling Externe dienstverlening van de Gemeente Sluis. De detailtekeningen moeten worden aangeleverd op schaal 1:10/1:5 en volledig voorzien zijn van materiaalkeuze en materiaalgebruik. Details van de doorvalbeveiligingen.
6. Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer of het aansluitende terrein. Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer. De uitvoering vindt plaats conform afdeling 2.3 Bouwbesluit. Als een vloerafscheiding uit glas bestaat wordt deze uitgevoerd met constructieve beglazing en voldoet aan de NEN-EN 1990 resp NEN 2608.

Beheer: bestrating en riolering

1. Volgens de waterbergingsopgave/Ruimtelijke Onderbouwing is er geen compensatieplicht omdat het verhard oppervlak verminderd;
2. Het verhard oppervlak dient verminderd te worden door constructie van parkeervakken uit te voeren met bijvoorbeeld doorgroeistenen om kleine infiltratie mogelijk te maken en dakoppervlak als sedumdak
3. Voorafgaand aan de bouw dient de riolering op het schoolplein omgelegd te worden met een PVC-riool Ø 200 mm en te koppelen op de bestaande afvoer. Gedurende de bouw in stand houden rioolafvoer Sint Bavostraat 28 en Wandeldreef 17
4. U dient het schoolplein klimaat robuust in te richten met infiltratiemogelijkheid van 50%-60% in combinatie met waterafvoer op riolering bij hevige neerslag;

5. Na de sloop school 'Op Dreef' dient de riolering op schoolplein vervangen te worden door, riool PVC Ø 315 mm en aan te sluiten op put A131 in de Hennequinstraat in overleg met Gemeente Sluis.

Archeologie

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden voor archeologie.

1. Opgraven-'variant Archeologische Begeleiding' BRL 4004 (eindfase van het onderzoek, behoud ex situ)

De volgende voorschriften zijn van toepassing: U draagt er zorg voor dat:

1. alle grondwerken vanaf 0.4 meter onder het maaiveld plaatsvinden onder protocol Opgraven Certificaat BRL 4004, zoals vermeld in het rapport *Aardenburg Kern Scenario 2-3-4, quickscan archeologie* van N.J.G. de Visser (dd. 24 december 2018; kenmerk 18U.092 Aardenburg Kern Scenario QS ARCH 241218), de daarin genoemde rapporten en bovengenoemde *Notitie archeologieduurzaam bouwen Aardenburg -MFC*. Het gaat om een Opgraving –'variant Archeologische Begeleiding';
2. voor de uitvoering van de Opgraving –'variant Archeologische Begeleiding' BRL 4004, een Programma van Eisen BRL 4001 wordt opgesteld. De eisen hierin zijn bindend voor alle partijen;
3. het Programma van Eisen ter goedkeuring aan het college van B&W van de gemeente Sluis wordt aangeboden. Dit minimaal 4 weken voor de start van de werkzaamheden;
4. er niet met de werkzaamheden wordt gestart voor het betreffende Programma van Eisen door het college van B&W van de gemeente Sluis is goedgekeurd en ondertekend.
5. voorafgaand aan de start van het archeologisch veldwerk een overleg plaatsvindt. De gemeente (en diens archeologisch adviseur) is daarbij aanwezig;
6. de start van de werkzaamheden wordt gemeld bij de gemeente. Dit minimaal 10 dagen voorafgaand aan de uitvoering;
7. einde veldwerk schriftelijk wordt gemeld bij de gemeente;
8. binnen 6 weken na afloop van het archeologisch veldwerk een uitwerkingsvoorstel wordt voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Sluis. Dit in de vorm van een concept-evaluatierapport;
9. binnen 4 weken na beoordeling van het concept-evaluatierapport, het definitieve evaluatierapport aan het college van B&W van de gemeente Sluis ter goedkeuring wordt voorgelegd;
10. binnen 4 maanden na goedkeuring van het definitieve evaluatierapport vindt de uitwerking plaats. Dit wordt in een concept-eindrapport ter goedkeuring aan het college van B&W van de gemeente Sluis aangeboden;
11. binnen 4 weken na goedkeuring van het concept-eindrapport wordt het definitieve eindrapport aan het college van B&W van de gemeente Sluis aangeboden.

Bodem

Vrijkomende grond die elders toegepast gaat worden moet toegepast worden conform het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.

RUD

U dient 4 weken voorafgaand aan de start van de activiteiten een melding in het kader van het activiteitenbesluit in te dienen bij het bevoegd gezag.