

sluis

woonpark groenevelt

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6955	06-03-2006	23-11-2006 (gewijzigd)		

opdrachtleider : ir T.C.M.C. van Aalst

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Doel en context bestemmingsplan	3
1.2. Plangebied	4
1.3. Planopzet	4
2. Planbeschrijving	5
2.1. Ruimtelijke planopzet	5
2.2. Programma	9
2.3. Cultuurhistorische waarden	10
2.4. Natuurwaarden	12
2.5. Milieukwaliteit	13
2.6. Waterhuishouding	15
2.7. Overige aspecten	18
3. Bestemmingsregeling	21
4. Inspraak- en overlegprocedure	25
4.1. Resultaten inspraakprocedure (ex artikel 6a WRO)	25
4.2. Resultaten overlegprocedure (ex artikel 10 Bro)	34
4.3. Ambtshalve aanpassingen	35
5. Financiële uitvoerbaarheid	37
6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	39
6.1. Gewijzigde vaststelling	39
6.2. Slotopmerking	40

Bijlagen:

1. Beleidskader
2. Beoordeling natuurwaarden
3. Beoordeling molenbiotop molen De Brak
4. Berekeningen luchtkwaliteit
5. Verslag inspraakbijeenkomst

1.1. Doel en context bestemmingsplan

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequaat juridisch-planologisch beleids- en toetsingskader (regeling) c.q. een samenhangende en actuele ruimtelijke-functionele onderbouw en bestemmingsregeling voor het gehele door de provincie als uniek project aangemerkte woonpark Groenevelt te Sluis.

Het accent in dit bestemmingsplan ligt op het bevestigen en regelen van de actuele ruimtelijke situatie en stedenbouwkundige opzet van de 1^e fase van dit woongebied en op het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding (2^e fase) daarvan.

Voor de 1^e fase van het woonpark Groenevelt, dat grotendeels reeds gerealiseerd (deels nog bouwrijp) is, is herziening van het vigerende bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan gewenst en noodzakelijk. Het bestemmingsplan Park Groenevelt, dat is vastgesteld en goedgekeurd in 1994, is immers verouderd en vormt geen up-to-date toetsingskader meer voor ruimtelijke ontwikkeling en beheer van dit woongebied. De planologische toetsing en vergunning¹⁾ van nieuwe bouwplannen wordt hierdoor bemoeilijkt. Een belangrijke oorzaak hiervan is onder andere dat de feitelijke ruimtelijke situatie c.q. stedenbouwkundige inrichting niet overeenstemt met het vigerende bestemmingsplan. Zo is onder andere thans sprake van een gewijzigde interne ontsluitingstructuur en is een geplande secundaire verkeersaansluiting op de Nieuwstraat komen te vervallen. De hoofdopzet/basisgedachte van het oorspronkelijk plan voor deze fase is en blijft gehandhaafd: een uniek woongebied/-project met een open bebouwingsstructuur en een gehele eigen identiteit (neo-romantische stijl) in een parkachtig ingerichte omgeving aan de rand van en met respect voor waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen (waaronder de vestingwerken). Ook de bestaande en door de provincie geaccordeerde plancapaciteit van deze fase blijft ongewijzigd.

Gelet op de grote belangstelling/huidige (markt)vraag voor het woonpark is thans ontwikkeling van de 2^e fase van dit woongebied actueel. De ontwikkelaar heeft daartoe betreffende gronden inmiddels verworven en een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Oorspronkelijk aanwezige bedrijvigheid ter plaatse is inmiddels beëindigd. Ook voor deze uitbreiding van het woonpark is een nieuw bestemmingsplan gewenst en noodzakelijk: ontwikkeling van betreffende gronden tot woongebied is immers op grond van het bestemmingsplan Park Groenevelt niet mogelijk omdat hieraan onder andere agrarische en bedrijfsbestemmingen zijn toegekend.

Daarnaast wordt wat betreft bestemmingsregeling/-methodiek aangesloten op recente komplannen binnen de gemeente. Ook wordt rekening gehouden met actuele beleidsinzichten van gemeente, provincie en rijk en met actuele wet- en regelgeving zoals het in werking getreden Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken (per 13 juli 2002) en de gewijzigde Woningwet (per 1 januari 2003), archeologie, flora- en faunawet/Vogel- en Habitatrichtlijn, wertoets (verankerd in het per 1 november 2003 gewijzigde Besluit op de ruimtelijke ordening) en prostitutiebeleid.

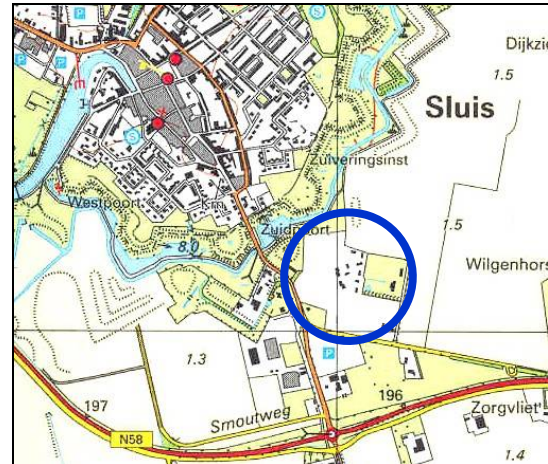
¹⁾ Voor een aanzienlijk deel van de 57 woningen, waarvoor in 1995 bouwvergunning is verleend, is een gewijzigde vergunning noodzakelijk.

1.2. Plangebied

Het plangebied omvat het bij de stad Sluis bestaande en deels nog in ontwikkeling zijnde 1^e fase van het "woonpark Groenevelt" alsmede direct oostelijk daaraan grenzende gronden, welke onder andere zijn gereserveerd voor uitbreiding van dit woongebied.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Nieuwstraat (de zuidelijke invalsroute), buiten het waardevolle wallencomplex en op loopafstand van het historisch en in de regio Zeeuws Vlaanderen toeristische-recreatief belangrijke en drukbezochte koopcentrum van de stad Sluis. Het aangrenzende landelijke gebied wordt getypeerd door rust en ruimte en een overwegend agrarisch gebruik.

Het Zeeuws-Vlaamse en Belgische kustgebied vormt het directe achterland (met Noordzeestrand, natuurreservaat het Zwin en plaatsen als Cadzand-Bad en Knokke). Oostburg, de hoofdkern van de gemeente, bevindt zich op een afstand van circa 8 km.



Kaart 1 Ligging plangebied

1.3. Planopzet

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

Hoofdstuk 2 geeft een ruimtelijk-functionele beschrijving van het plan én gaat in op de voor de beoogde ontwikkeling en beheer van belang zijnde aspecten zoals cultuurhistorie en natuurwaarden, milieukwaliteit. Deze vormen de basis voor de bestemmingsregeling. De opzet en methodiek van de bestemmingsregeling worden toegelicht in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het voor het plan relevante beleidskader is beknopt weergegeven in bijlage 1.

2. Planbeschrijving

Dit hoofdstuk start met een beschrijving van de ruimtelijke planopzet van het bestaande en toekomstige woonpark Groenevelt. Deze ruimtelijke opzet is indicatief tevens weergegeven op kaart 2. Daarna wordt ingegaan op de voor het plan van belangzijnde cultuurhistorische en natuurwaarden alsmede op milieukwalitatieve en enkele overige voor het plan relevante aspecten, waaronder waterhuishouding.

2.1. Ruimtelijke planopzet

Algemeen

Het woonpark Groenevelt is een stedenbouwkundig en architectonisch landelijk opgezet woongebied in neo-romantische stijl dat projectmatig is en wordt ontwikkeld. Dit woongebied, bevindt zich op korte afstand van de N58 en is voor alle verkeer uit deze richting en vanuit de binnenstad van Sluis bereikbaar via de Nieuwstraat en de Burgemeester Aernoudtsweg. De 1^e fase van het woonpark is reeds grotendeels gerealiseerd en voor het resterende deel bouwrijp. Aan de noordzijde van de 1^e fase van het woonpark blijft een landschappelijk waardevolle en in een parkstructuur opgezette groen overgangsgebied tussen dit woongebied en de binnenstad van Sluis gehandhaafd, onder andere ter waarborging van de cultuurhistorische en de beleevingswaarde van het historische wallencomplex (en omgeving). Ook benadrukt het groen karakter van dit gebied de parkopzet van het woonpark. Gelet op de aanwezige waarden en be-



Kaart 2 Ruimtelijke planopzet woonpark Groenevelt (indicatief beeld)

oogde kwaliteiten wordt op de woonpercelen aan deze zijde van het woonpark het aanhouden van bebouwingsvrije afstanden landschappelijk en stedenbouwkundig van belang geacht. Dit overgangsgebied vervult voorts een belangrijke uitloofunctie voor bewoners van het woonpark en de binnenstad en voorziet tussen deze twee gebieden in een directe/korte verbinding voor (uitsluitend) langzaam verkeer. Gelet op deze functie en in de omgeving aanwezige waarden en beoogde kwaliteiten is daarbij het waarborgen van een beeldkwalitatief aantrekkelijke verbinding en zichtrelatie tussen het woongebied en de overgangszone en het wallencomplex van belang en voorgestaan. Dit bevordert ook de sociale veiligheid van deze verbinding.

Het aan deze zijde van het plangebied aan de Nieuwstraat aanwezige gebouw van de schutterij is en blijft eveneens gehandhaafd.

Direct oostelijk van de 1^e fase is de uitbreiding (2^e fase) van dit woongebied gedacht. Bij de ruimtelijke opzet van de 1^e fase is hiermee reeds rekening gehouden. Ter plaatse bevinden zich braakliggende gronden (voorheen bedrijfsfunctie) en 2 aaneengebouwde karakteristieke woningen (Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7). Behoud van deze woningen (inclusief het zicht op en de specifiek eigen karakteristiek daarvan) is ruimtelijk kwalitatief alsook uit (cultuur-)historische optiek gewenst en vormt een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkeling van deze uitbreidingslocatie: deze woningen maakten eertijds deel uit van het toenmalige complex van de kostschool "St. Jozef" en vormen door de ligging, de bijzondere (naar het verleden refererende) verschijningsvorm en onderlinge samenhang (nog steeds) een opvallend en kenmerkend bouwingselement in de zuidelijke kernrandzone (zie bijgaande foto).



Woningen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7

Aanvullend op de lusvormige ontsluiting en de bestaande hoofdentree wordt in de 2^e fase een tweede ontsluiting vanaf de Burgemeester Aernoudtsweg opgenomen, waardoor het woongebied ook in geval van calamiteiten vanaf deze weg goed bereikbaar.

Voor het gehele woonpark wordt uitgegaan van ten minste één parkeerplaats per woning op eigen erf/woonperceel. Redelijkerwijs is echter, gelet op de overwegend ruime verkavelingopzet van dit woongebied, in de praktijk gemiddeld een hoger aantal parkeerplaatsen op eigen erf te verwachten. Daarnaast is op diverse plaatsen langs de wegen voorzien in openbare parkeerplaatsen.

Ruimtelijke opzet 1^e fase woonpark

Een inrijpoort markeert de (hoofd)entree van het woonpark en benadrukt de luxe en exclusieve sfeer van het woongebied. De interne ontsluitingsstructuur van het woongebied wordt gekenmerkt door een meanderend stratenpatroon met smalle profielen, enkele daarop aansluitende kleine doodlopende straatjes en een centraal gelegen groen buurtpleintje aan de Voogdstraat.



Inrijpoort Woonpark Groenevelt

Het (plan voor het) woongebied heeft een ruim opgezette verkavelingstructuur, een open bebouwingsstructuur en kent een grote verscheidenheid aan woningtypen met een duidelijk samenhangende bouwstijl. Overwegend is sprake van vrijstaande woningen en deels van twee tot vier aaneengeschakelde woningen. De woningen zijn uitgevoerd met traditionele neo-romantische beeldkenmerken: deze zijn grotendeels ontleend aan de Engelse cottagestijl. Hellende daken, geveldetaileringen (waaronder voorportalen, balustrades, enzovoort), materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op en benadrukken de traditionele stijl.



Engelse cottage stijl Woonpark Groenevelt

De goothoogten in het woongebied zijn en blijven beperkt. Overwe-

gend (vooral in de randen) is sprake van bebouwing in 1 bouwlaag met kap, waarbij ter verbijzondering en in aansluiting op voornoemde bouwstijl deels een 2^e bouwlaag c.q. een goothoogte tot circa 6 meter acceptabel is. In het middengebied is in de ruimtelijke opbouw en karakteristiek van het gebied een algemeen toegestane goothoogte van 6 meter stedenbouwkundig goed denkbaar en passend. De maximale bouwhoogte in het hele woongebied is 10 meter.

Het groene parkbeeld wordt vooral bepaald door infrastructuur begeleidende laanbeplanting en groenstroken in en rond het plangebied en grote tuinen/percelen variërend van globaal 400 m² – 1.200 m² begrensd door hagen (haagbeuken) in samenhang met het ruimtelijk beeld van nabijgelegen wallencomplex, Nieuwstraat/kernentree en agrarische gebied.



Randzone wallencomplex en groene meanderende straten Woonpark Groenevelt

Dit groene parkbeeld, op de omgeving gerichte grote tuinen in de randen van het woongebied en beperkte bouwhoogten alsmede onbebouwde overgangszones met een groene functie aan de zijde van het cultuurhistorisch waardevolle wallencomplex en langs de entree(route)s naar de kern en het woonpark (Nieuwstraat en Burgemeester Aernoudtsweg) dragen bij aan een verantwoorde landschappelijke inpassing van het woongebied. De tuinen in de zuid-, west en noordrand van het plangebied zijn landschappelijk van belang in relatie tot (de aanwezige ruimtelijk kwalitatieve en cultuurhistorische waarden van) de zuidelijk kernentree en het wallencomplex. (Erf)bebouwing, overige bouwwerken en ontsluitingen worden hier geweerd, ter voorkoming van aantasting van deze waarde(n). Bebouwing in deze randzone wordt in verband hiermee zoveel mogelijk geconcentreerd op de voorste delen van deze woonpercelen. De ruim opgezette verkaveling, het meanderende stratenpatroon, hagen en overige groenvoorzieningen, de verscheidenheid in woningtypen en de samenhang in bouwstijl detaillering en materiaalgebruik zorgen voor een hoogwaardige beeldkwaliteit: een geheel eigen/specifiek woonparkkarakter.

Ruimtelijke opzet 2^e fase

Dit deelgebied is bereikbaar vanaf de hoofdroute via een daarop aansluitende lobvormige wegenstructuur alsmede vanaf de Burgemeester Aernoudtsweg via een weg westelijk van de karakteristieke woningen (Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7).

De "pleinruimte" aan de oostzijde van de hoofdroute vormt de belangrijkste structurele drager van dit deelgebied. Deze wordt zowel uit ruimtelijke (beeldkwalitatief) als uit functioneel oogpunt groen-blauw ingericht. Een groen ingerichte openbaar toegankelijke ruimte met wijkgerichte recreatieve mogelijkheden (zoals speelvoorzieningen, ligweide en dergelijke) en een rondom gesitueerde watergang verbijzonderen mede in samenhang met structuurbegeleidende bomen (knotwilgen) het ruimtelijke beeld en benadrukken als zodanig de centrale ligging in het woongebied. De watergang krijgt ter bevordering van de beeldkwaliteit een naar de nabij de woonwijk gelegen gracht refererende uitvoering en een natuurlijk begroeid talud. De watergang vervult tevens een belangrijke functie voor de waterhuishouding in het woongebied. Bestaande en toe te voegen bomen (solitair en structuurbegeleiding), een smal wegprofiel en hagen op de erf-scheidingen en tuinen zijn ook hier mede bepalend voor het ruimtelijk beeld.

Aan de oostzijde van deze openbare ruimte vormt een appartementengebouw door de situering en vormgeving min of meer het beeld van een "kasteelvilla" en is als zodanig een blikvanger in het woonpark en benadrukt mede de overgangspositie die deze ruimte inneemt tussen de twee fasen van het woongebied. In de noordoost hoek van deze 2^e fase zijn enkele percelen met vrijstaande woningen gedacht.

Daarnaast voorziet de ruimtelijke planopzet in enkele bouwblokken met (per bouwblok maximaal 4) aaneengeschaalde woningen aan de noord- en zuidzijde van het groene plein en

langs de Burgemeester Aernoudtsweg. Ook een enigszins (meer open/minder gesloten bebouwings- en verkavelingsopzet is in dit gebied stedenbouwkundig goed denkbaar en met name aan de noordrand en langs de Burgemeester Aernoudtsweg). Beide opties waarborgen in samenhang met de voorgenomen voortzetting van het architectuurbeeld uit de 1^e fase (zie ook hierna) duidelijk herkenbare en ruimtelijke kwalitatief attractieve pleinwanden en bepalen als zodanig mede de identiteit van de centrale ruimte. Vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijke optiek kan een definitieve keuze dan ook afhankelijk van marktontwikkelingen op het moment van daadwerkelijke realisatie worden gemaakt.

Voor de 2^e fase gaat in aanvulling op het karakter van de 1^e fase de voorkeur uit naar een dichtere bebouwings- en kavelopzet. Dit wordt beschouwd als een noodzakelijke afwerking van het ruimtelijk concept van het woonpark. Het toevoegen van kleinere woningen/woonvormen en kavels bevordert de woningdifferentiatie en leefbaarheid in de wijk: zo kan hiermee onder andere een bredere leeftijdsopbouw in de wijk worden bereikt en de sociale opbouw (samenstelling en verwevenheid) worden bevorderd. Dit bepaalt mede het karakter/de identiteit van én het gemeenschapsgevoel van de wijk en daarmee ook de toekomstwaarde daarvan.

De bebouwing in de 2^e fase verkrijgt architectonisch/beeldkwalitatief dezelfde vormkenmerken en sfeer als de bebouwing uit de 1^e fase en is daarmee dan ook in harmonie. Ter continuering van de cottagestijl en bebouwingshoogten uit de 1^e fase wordt ook voor de 2^e fase uitgegaan van woningen in 1-2 bouwlagen met kap (met een maximale goot- en nokhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter). In aansluiting op dit ruimtelijk beeld en ter verbijzondering van gebouw en plek én rekening houdende met nabij gelegen woonpercelen wordt voor de appartementen uitgegaan van een maximaal 2 meter hoger gebouw: gedacht wordt aan 2-3 bouwlagen met kap, waarvan de 3e bouwlaag geheel of gedeeltelijk in de kap is geïntegreerd.



Bebouwingsimpressie 2^e fase

De ligging tussen de 1^e fase van het woonpark en de bestaande woningen Burgemeester Aernoudtsweg 5, 7 en 9, de beperkte bouwhoogten, de groene terreininrichting als ook de open bebouwingsstructuur (halfvrijstaande woningen met geconcentreerd op de kavels geplande bebouwing) in de noordoosthoek van het deelgebied waarborgen in voldoende mate de landschappelijke inpassing van deze 2^e fase van het woonpark.

Evenals in de 1^e fase wordt in de 2^e fase uitgegaan van ten minste één parkeerplaats per woning op eigen erf. Daarnaast voorziet de 2^e fase in ruime mate in parkeervoorzieningen langs de weg. Globaal is in het schetsontwerp voor de 2^e fase langs de weg ruimte voor:

- 35 plaatsen voor langs-parkeren (31 aan de noord-, zuid- en westzijde van het groene plein en 4 westelijk van het bouwblok noordelijk van dit plein);
- 15 plaatsen voor haaks-parkeren (8 oostelijk van het appartementengebouw en 7 in de noordoosthoek van de 2^e fase).

Deze parkeercapaciteit is ruimschoots toereikend voor de 2^e fase en kan tevens een functie vervullen voor de 1^e fase.

Beeldkwaliteit

De beheersruimte/ reikwijdte van het beleidsinstrument bestemmingsplan is te beperkt om de beoogde ruimtelijke en woon- en leefkwaliteit te kunnen bereiken. Om vorm en inhoud ruimtelijke

kwalitatief nader op elkaar te kunnen afstemmen is een aanvulling en verdere uitwerking in de vorm van een beeldkwaliteitplan gewenst. Een bestemmingsplan in combinatie met een beeldkwaliteitplan vormt een instrumentarium dat duidelijkheid biedt over het beoogde ruimtelijke beeld en is als zodanig geschikt om als leidraad te dienen voor overleg tussen en samenwerking met alle betrokken partijen. Derhalve is naast het bestemmingsplan als afzonderlijk beleidsinstrument en in aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota ook een beeldkwaliteitplan voor voorliggend woongebied ontwikkeld.

Het beeldkwaliteitsplan²⁾ omvat een meer gedetailleerde ruimtelijke beschrijving van beoogde beeldkenmerken voor met name nieuw te bouwen woningen in het bestaande en nieuwe deel van het woongebied. Op architectonisch c.q. op bouwplanniveau wordt aangegeven welk ruimtelijk beeld (specifieke kwaliteitskenmerken en identiteiten) voor het woongebied worden voorgestaan. Voor meer uitgebreide informatie wordt korthedshalve verwezen naar dit beeldkwaliteitplan.

Naast een leidraad voor overleg beoogt het beeldkwaliteitplan tevens een uitdaging en inspiratiebron te zijn om naast functioneel en technisch verantwoorde oplossingen te komen tot een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit in de gebouwde omgeving. Tevens is het, mede op basis van de gemeentelijke bouwverordening en als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota, een belangrijk toetsingskader bij welstandsbeoordeling van bouwplannen.

Formeel maakt dit beeldkwaliteitplan geen deel uit van onderhavig bestemmingsplan, maar de hoofduitgangspunten die aan beide plannen ten grondslag liggen, komen overeen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan doorlopen elk afzonderlijke procedures. Hierdoor kan het voorkomen dat beide plannen op onderdelen (kunnen) verschillen. In voorkomend geval is het bestemmingsplan richtinggevend c.q. is het beeldkwaliteitplan (en de interpretatie daarvan) volgend.

2.2. Programma

Navolgend wordt ingegaan op de capaciteit van het voorliggend plan en op (de relatie met de) status van dit woning(bouw)project als uniek project.

Plancapaciteit

Het (plan voor het) bestaande en toekomstige woonpark omvat maximaal circa 100 woningen in het luxe marktsegment met een grote diversiteit in woningtypen.

Voor de 1^e fase van het woonpark blijft de oorspronkelijke plancapaciteit vrijwel ongewijzigd: 60 à 62 woningen (exclusief een oorspronkelijk aanwezige vrijstaande woning aan de Nieuwstraat).

Ongeveer $\frac{2}{3}$ deel hiervan betreft vrijstaande woningen. Voor het overige is sprake van (twee aaneen of meer aaneen) geschakelde woningen. Het merendeel hiervan is inmiddels gerealiseerd, reeds in aanbouw of gewijzigd vergund.

Het plan voor de 2^e fase van het woonpark biedt ruimte voor maximaal 37 woningen. Bijna $\frac{3}{4}$ deel hiervan betreft geschakelde woningen: de op kaart 2 weergegeven mogelijke stedenbouwkundige invulling omvat 4 bouwblokken met 4 aaneengebouwde woningen, 3 bouwblokken met 3 aaneengebouwde woningen en 1 bouwblok met 2 aaneengebouwde woningen. Ruim $\frac{1}{4}$ deel betreft gestapelde woningen/appartementen.

In het stedenbouwkundig plan is in deze 2^e fase, zoals reeds aangegeven, ter plaatse van de geprojecteerde aaneengeschakelde woningen ook een (meer) open bebouwings- en verkavelingsopzet stedenbouwkundig goed denkbaar. Met name geldt dit voor de zones langs de Burgemeester Aernoudtsweg en langs de noordrand van de 2^e fase van het woonpark. Dit bevordert tevens de mogelijkheid om flexibel/adequaat in te kunnen spelen op de op het moment van uitgifte aanwezige concrete marktsituatie/-vraag. Ook betekent dit dat voornoemde woningcapaciteit globaal als een maximum aantal kan worden beschouwd c.q. dat het aantal woningen in de praktijk wellicht lager kan uitvallen.

²⁾ "SLUIS, PARK GROENEVELT, Eisen van beeldkwaliteit (voor nieuw te bouwen woningen), oktober 2006 – ARCAS GROEP

Uniek project

Het college van Gedeputeerde Staten heeft in 2001 besloten aan het project Groenevelt (fase 1) de kwalificatie "uniek project" te verlenen. Het begrip "uniek project" is afkomstig uit het Streekplan Zeeland van 1997 (zie bijlage B1.2.) en biedt extra ruimte voor woningbouw aan de regio West Zeeuws-Vlaanderen (buitenom het reguliere woningbouwprogramma). In deze regio is namelijk sprake van een structureel afnemende bevolking.

Uitgangspunt voor een uniek project is dat het project potenties heeft voor doelgroepen van buiten de regio maar tegelijkertijd ook mogelijkheden biedt voor woningzoekenden uit de regio.

De 1^e fase van het project Groenevelt is thans in een afrondende fase. Deze fase omvat grote woonkavels met overwegend vrijstaande en deels geschakelde woningen en is duidelijk gericht op de kapitaalcrachtige markt van zowel binnen als buiten de regio. Een inventarisatie van de bewoners van de woningen uit deze 1^e fase leert dat 70% van de bewoners van ver buiten de regio komen. Aan de doelstelling van het unieke project is aldus voldaan.

Bij de uitvoering van deze 1^e fase is een ruime vraag gebleken naar kleinere woningen op kleinere kavels, woningen in het middeldure segment echter wel met dezelfde uitstraling. De 2^e fase van het project Groenevelt komt tegemoet aan deze woonwensen.

Daarnaast betekent de Woonvisie een aanzienlijke verruiming van de bouw mogelijkheden in en bij overige kernen. In het Streekplan is nog opgenomen dat in en bij overige kernen alleen gebouwd mag worden voor de natuurlijke groei. In de Woonvisie wordt afgezien van een beperking van ruimtelijke uitbreidingen bij overige kernen.

In de provinciale woonvisie (zie bijlage B1.2.) is het nieuwe provinciaal woonbeleid weergegeven. Dit nieuwe beleid vormt een bouwsteen voor en is opgenomen in het Zeeuws Omgevingsplan, dat het hiervoor genoemde streekplan moet gaan vervangen. In de nieuwe woonvisie zet de provincie in op vier speerpunten.

Eén van deze thema's is het stimuleren van de omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie. De provincie wenst actief de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen door het bouwen in het middeldure segment. De 2^e fase sluit hier goed op aan. De woningen in het middeldure segment zijn meer gericht op inwoners vanuit de eigen regio.

Naast de diversiteit in prijsklassen is er ook sprake van een diversiteit in woningtypes, gekenmerkt door een harmonie in de architectuur. De 1^e fase van Groenevelt bestaat zoals aangegeven uit dure woningen op grote kavels, deels vrijstaand en deels geschakeld. In de 2^e fase zijn de woningen en kavels kleiner en wordt een aantal woningen levensloopbestendig gebouwd. Er is ruimte voor 2 vrijstaande woningen, 25 rij-/ geschakelde woningen en 10 appartementen.

Een tweede provinciaal thema is het bieden van ruimte voor "bijzondere woonwensen". De 1^e fase van Groenevelt heeft een bijzonder karakter en uitstraling. In de 2^e fase blijft dit karakter in de bebouwing behouden. De 2^e fase vormt beeldkwalitatief bovendien een versterking van de 1^e fase door het toevoegen van een centraal groen plein. Dit plein wordt gekenmerkt door (de reeds bestaande hoogstammige) bomen en wordt omzoomd door een gracht, afgezet met knotwilgen.

2.3. Cultuurhistorische waarden

Wallencomplex

Aan de noordzijde van het woongebied bevinden zich het cultuurhistorisch waardevolle wallencomplex van Sluis, waaronder het gebied van de Buitenschans. De bufferzone tussen het wallencomplex en de 1^e fase van het woonpark blijft zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke planopzet gehandhaafd: parkachtig ingericht uitloopgebied en waarborging van de Buitenschans en handhaven van de openheid/het zicht op de wallen.

Archeologische waarden

Met de ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht er op toe te zien dat met archeologische vindplaatsen rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ordening, milieueffectrapportage, bouwactiviteiten en andere ingrepen in een gebied.

Basis/vertrekpunt voor de implementatie van dat op behoud van archeologisch erfgoed gerichte beleid vormen de Archeologische Monumentenkaart (AMK)³⁾ van Zeeland en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)⁴⁾. Ook dient rekening te worden gehouden met eventuele bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) bekende archeologische bodemvondsten.

Op verzoek van de gemeente heeft de SCEZ bij brief van 8 januari 2004 advies uitgebracht over de archeologische waarden in het voorliggende plangebied. Dit advies c.q. de bevindingen van deze stichting zijn in het navolgende verwerkt.

Op de AMK is het plangebied niet aangegeven als (deel van) een terrein met een vastgestelde archeologische waarde. Op de IKAW is aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (lage trefkans), hetgeen door aanvullend bureauonderzoek (uitgevoerd in 1998 in het kader van de MER-procedure Rondweg Sluis) nogmaals is bevestigd. In het plangebied zelf en in de directe omgeving van het plangebied zijn nog geen archeologische vindplaatsen bekend. Ook op luchtfoto's van het plangebied zijn geen archeologische sporen waargenomen.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat:

- de bodem door activiteiten ingrijpend (meer dan 30 cm diep) is verstoord: het gaat hier immers om voormalige bedrijfsgronden en kostschoollocatie (bedrijfs- en kostschoolgebouwen zijn gesaneerd en ter plaatse van een voormalige stortplaats heeft bodemsanering plaatsgevonden) waarop een woongebied grotendeels reeds is gerealiseerd of bouwrijp is gemaakt;
- voor de 1^e fase van het plangebied planologisch inrichting en gebruik als woongebied reeds toegestaan/mogelijk is en in dit bestemmingsplan van een wezenlijk gewijzigde ruimtelijk-planologische ontwikkeling geen sprake c.q. louter sprake is van het vastleggen overeenkomstig de actuele situatie.

Op grond van deze gegevens wordt geconcludeerd dat:

- redelijkerwijs niet te verwachten is dat er in het plangebied nog bewoningssporen of onbekende archeologische resten in de grond zitten;
- het dan ook niet noodzakelijk is om verder archeologisch vooronderzoek uit te doen voeren ten behoeve van de planvorming.

Niettemin is de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de inrichting van het plangebied aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 47 van de Monumentenwet 1988. Bij sloop-, sanerings- en graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. In de bestekken worden de aannemers verplicht om attent te zijn op eventuele vondsten tijdens de werkzaamheden en om archeologische vondsten onverwijld te melden bij de SCEZ te Middelburg. Bij het verlenen van een vergunning worden met de aanvrager daartoe concrete afspraken gemaakt: overeenkomstig het advies van de SCEZ wordt in de vergunning (waaronder bouwvergunning, sloopvergunning en vergunning met betrekking tot sanering) de voorwaarde van het wettelijk melden van archeologische vondsten opgenomen.

Karakteristieke bebouwing

In paragraaf 2.1. is reeds aandacht besteed aan de ruimtelijk kwalitatieve en cultuurhistorische waarden van de woningen aan de Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7, de positie daarvan in het plan(gebied)en dat behoud daarvan gewenst is. Korte tijdshalve wordt daarnaar verwezen. Door de Stichting Dorp Stad en Land is een inventarisatie gedaan naar potentiële gemeentelijke monumenten. De panden Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 komen op deze lijst voor. Ook de voormalige pastoriewoning Nieuwstraat 79 scoort hoog op deze lijst en kan worden aangemerkt

³⁾ Op de AMK staat een aantal geselecteerde terreinen en kernen die op dit moment bekend zijn en voor het merendeel een status hebben omdat ze zijn voorzien van een waardering die varieert van zeer hoge archeologische waarden tot archeologische waarden.

⁴⁾ De IKAW geeft een overzicht van te verwachten archeologische waarden en is complementair aan de AMKZ. De IKAW geeft in vier verschillende waarden, te weten zeer laag, laag, middelhoog en hoog, aan wat op een bepaalde plaats de trefkans is of de verwachtingswaarde is dat zich archeologische resten in de bodem bevinden. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat met name de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde belangrijk zijn. Door Gedeputeerde Staten van Zeeland zijn in mei 2001 de Zeeuwse AMK en IKAW als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten vastgesteld.

als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol. Dit pand bepaalt mede het beeld van de zuidelijke entree van Sluis.

2.4. Natuurwaarden

Voor een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling (zoals voorliggende planontwikkeling) moet onderzoek verricht worden naar de gevolgen op mogelijk te beschermen natuurwaarden. Inzicht moet worden geboden in de bestaande toestand van het gebied en naar de mogelijke, wenselijke ontwikkelingen in dat gebied. Een dergelijk onderzoek is verplicht op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 9 Bro) en de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet beschermt aangewezen dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Door een ruimtelijke ingreep kunnen er schadelijke handelingen in of nabij het plangebied in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden, waardoor er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) kan ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen indien aan bepaalde ontheffingscriteria is voldaan.

Samenvattend betekent dit dat de gevolgen van de ontwikkeling op de te beschermen natuurwaarden moeten worden beoordeeld c.q. inzicht moet worden verkregen in:

- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten;
- de aanwezigheid van en in de effecten van de ruimtelijke ingreep op Vogel- en Habitatrichtlijngebied(en)/speciale beschermingszones.

Ook moet inzichtelijk worden gemaakt of de ontheffing van de minister van LNV "redelijkerwijs" is te verwachten.

Voor voorliggende planontwikkeling is een dergelijk onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan c.q. beoordeling van de gevolgen van het plan op de te beschermen natuurwaarden is opgenomen in bijlage 2. De belangrijkste resultaten zijn samengevat in het navolgende.

Effecten op gebieden met beschermde status

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied.

De aangrenzende gronden vormen aan de noordwestelijke zijde een onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur. In het Natuurgebiedsplan Zeeland 2001 is dit gebied aangeduid als "nieuwe natuur" met als streefbeeld "bloemrijk grasland". Betreffende gronden zijn nog in particulier bezit en in gebruik als grasland. Het huidige beheer is ogenschijnlijk niet gericht op natuurontwikkeling, daar de grasmat voedselrijk is en relatief intensief wordt beheerd.

Er zijn hier geen bijzondere vegetatiekundige waarden. Het gebied is mede door de ligging langs de toegangsweg naar de kern Sluis ongeschikt als broedgebied voor vogels van (open) graslanden.

In of nabij het plangebied zijn geen andere natuur- of groengebieden met een beschermde status, zoals speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, staats- of beschermde natuurmonumenten.

Soortbescherming

In het plangebied komen diverse soortenmuizen en de mol voor. Broedvogels ontbreken. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet van het Ministerie van LNV is niet noodzakelijk, daar de aanwezige soorten alle vallen onder de vrijstelling.

Wat de soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

2.5. Milieukwaliteit

Bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig die een belemmering vormen voor de voorliggende planontwikkeling. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

- De bedrijfsbestemmingen op de gronden oostelijk van de 1^e fase van het woonpark komen in dit bestemmingsplan te vervallen.
- De bedrijfsactiviteiten van het voorheen aan de Burgemeester Aernoudtsweg aanwezige houtbewerkingbedrijf zijn inmiddels beëindigd en betreffende bedrijfsgronden zijn aangekocht door Groenevelt Sluis B.V. in relatie tot de ontwikkeling van het voorliggende woonpark.
- De panden Burgemeester Aernoudtsweg 5, 7 en 9 zijn in gebruik als woningen en blijven deze functie houden.
- Het bedrijventerrein aan de Nieuwstraat vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 zoals bedoeld in de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2001). Hierbij horen richtafstanden van respectievelijk 10, 30 en 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan deze afstanden wordt ruim voldaan.

Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer gaat gepaard met geluidhinder. In de Wet geluidhinder is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidhinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wet geluidhinder geïntroduceerde geluidszones langs wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, wanneer in dat gebied woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of wenselijk worden geacht, extra aandacht moet worden besteed aan geluidhinder.

Op basis van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering op deze algemene regel is gemaakt voor woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen die op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd.

Voor voorliggende planontwikkeling is in het kader van Wet geluidhinder akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï in principe niet noodzakelijk. Op alle in en langs het plangebied gelegen wegen, waaronder de Nieuwstraat vanaf (en inclusief) de kruising met de Burgemeester Aernoudtsweg, is en/of wordt een maximumsnelheid van 30 km/uur ingesteld. Al deze wegen zijn dan ook gedezoneerd, waardoor vanuit de Wet geluidhinder gezien de noodzaak van akoestisch onderzoek ontbreekt.

Vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening dient echter in 30 km/uur gebieden wel te worden gekeken of de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï de normen niet zal overschrijden. Daarbij is met name het garanderen van de (wettelijke) binnenwaarde van 35 dB(A) van belang.

In het Bouwbesluit is vastgelegd dat een gevel minimaal 20 dB(A) moet reduceren. Uit de praktijk blijkt echter dat een standaardgevel met dubbelglas en kierafdichting minimaal 25 dB(A) reduceert. Dit betekent dat de gevelbelasting buitenshuis exclusief aftrek 60 dB(A) mag bedragen. Inclusief aftrek (5 dB(A) conform artikel 103 van de Wet geluidhinder) is dit 55 dB(A). Uit een indicatieve berekening is gebleken dat de 55 dB(A)-contour van de Nieuwstraat in 2015 circa 15 meter uit de as van de weg ligt. De geprojecteerde woonbebouwing ligt op grotere afstand. De intensiteiten op de overige straten in en langs het plangebied zijn dermate gering (maximaal circa 500 mvt/etmaal), dat de waarde van 55 dB(A) niet gehaald wordt. Er kan dan ook gesteld worden dat zich geen overschrijdingen van de normen zullen voordoen. Knelpunten ten aanzien van het wegverkeerslawaaï doen zich dan ook niet voor.

Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. In deze paragraaf vindt de betreffende toetsing plaats.

Naast de wettelijk verplichte toetsing aan het Blk is het gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied. Ook op dit aspect wordt in deze paragraaf ingegaan.

Beleid en normstelling

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de volksgezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Blk. Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (zie bijlage 1 bij deze notitie). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet (Arbo-wet).

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ¹⁾	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
Fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24 uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

¹⁾ Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal.

²⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

Onderzoek en resultaten

Ten behoeve van de toetsing van het aspect luchtkwaliteit is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in de omgeving en naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 4 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit in de omgeving

De beoogde ontwikkeling zal een toename van het verkeer op de omliggende wegen met zich meebrengen. In tabel 1 van bijlage 4 is aangegeven wat het effect is van de beoogde ontwikkeling op de verkeersintensiteiten in de omgeving. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit in verband met de verkeersaantrekkende werking in beeld gebracht. Uit de resultaten blijkt dat zich geen overschrijdingen van grenswaarden voor de jaargemiddelden en 24-uursgemiddelden voordoen.

Luchtkwaliteit ter plaatse nieuwe woningen

Naast een toetsing van de gevolgen op de omgeving, dient ook de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling te worden onderzocht. Daarbij zijn de Nieuwstraat en de Burgemeester Aernoudsweg als maatgevend beschouwd. Uit de resultaten blijkt dat zich geen overschrijdingen van de jaargemiddelden en 24-uursgemiddelden voordoen.

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- De jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden bij planrealisatie niet overschreden, in noch buiten het plangebied. Op deze punten wordt dus voldaan aan de eisen uit het Blk.

- Ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde).

Aangezien de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling na realisatie van de woningbouw voldoet aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005, is er geen bezwaar tegen woningbouw op deze locatie. Het Besluit luchtkwaliteit en het beleid omtrent luchtkwaliteit staan daarmee de uitvoering van het plan niet in de weg. Het plan voldoet vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Bodemkwaliteit

Voor de 1^e fase van het woonpark zijn de milieuaspecten ten aanzien van de bodemkwaliteit (bodemonderzoek en dergelijke) in het plangebied in het kader van het in 1994 goedgekeurde bestemmingsplan Park Groenevelt overeenkomstig het provinciaal beleid en conform wettelijke richtlijnen reeds afdoende onderzocht en afgekaart (in 1995 heeft bodemsanering op het deel van het plangebied van de voormalige stortplaats plaatsgevonden): de bodem is geschikt bevonden voor de beoogde doelstelling (woongebied).

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is voor deze 1^e fase hernieuwd bodemonderzoek niet noodzakelijk: de woonfunctie van het plangebied blijft immers gehandhaafd/een feitelijke functiewijziging van het gebied is niet aan de orde. Kortheidshalve kan en wordt dan ook verwezen naar de "bodemconclusie" (en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek en dergelijke) van destijds en wordt aangenomen dat er dienaangaande geen belemmeringen zijn.

Voor de 2^e fase van het woonpark heeft "Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen B.V." een aanvullend bodemonderzoek⁵⁾ en op het perceel aan de Burgemeester Aernoutsweg 1-3 te Sluis tevens een verkennend bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd⁶⁾.

Uit het onderzoek bleek bij zintuiglijke waarnemingen in lichte mate puinresten zijn geconstateerd. In de grond zijn verder geen verontreinigingen waargenomen. Op grond van de analyse-resultaten wordt geconcludeerd dat de bovengrond, verspreid over de gehele locatie, licht verontreinigd is met PAK. Op basis van deze resultaten wordt in het onderzoek gesteld dat op de onderzoekslocatie volgens de Wet Bodembescherming (Wbb) geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

De verontreinigde grond kan echter niet zonder meer worden ontgraven en elders worden toegepast. Grondafvoer dient plaats te vinden conform het Bouwstoffenbesluit. In dit verband merkt de gemeente op dat de grond niet zal worden weggevoerd.

Ten aanzien van het verkennend bodemonderzoek naar asbest wordt in het rapport vermeld dat tijdens de visuele inspectie van de toplaag en de uitgegraven/geboorde grond geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Restanten van puin(granulaat) zijn in een lichte tot matige hoeveelheid aangetroffen.

Op grond van de analyseresultaten van de samengestelde grondmonsters van zowel de bovenlaag als de onderlaag is eveneens geen asbest aangetoond. Op basis van deze resultaten worden vervolgonderzoek en/of te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Er zijn op het onderzochte terrein geen blootstellingsrisico's ten gevolge van het actuele en het toekomstige gebruik.

2.6. Waterhuishouding

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving

⁵⁾ Aanvullend bodemonderzoek Burg. Aernoutsweg te Sluis, projectnummer 04A083, 4 oktober 2004.

⁶⁾ Verkennend bodemonderzoek Burg. Aernoutsweg 1-3 te Sluis, projectnummer 04A083, 4 oktober 2004.

bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterbeheer is in handen van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Voor de 1^e fase van het woonpark was de watertoets destijds niet van toepassing. In deze paragraaf wordt daarom een beknopte omschrijving van het huidige watersysteem gegeven. Wijzigingen zullen immers niet plaatsvinden.

Voor de 2^e fase is in het kader van de verplichte watertoets op 2 februari 2004 overleg gevoerd met de waterbeheerder. Tijdens deze bespreking zijn uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd ten aanzien van het toekomstige watersysteem. Deze vormden de basis voor het ontwerp van het waterhuishoudingssysteem, dat door de initiatiefnemer is opgesteld.

Dat systeem is in deze waterparagraaf verwoord. Eén en ander is nog niet volledig uitgewerkt: de technische uitwerking en verduidelijking zal in een latere fase (in het kader van de concrete planuitwerking/realisering), in overleg met de waterbeheerder, plaatsvinden.

De conceptwaterparagraaf is verzonden aan het Waterschap Zeeuws Vlaanderen. De op 2 juli 2004 ontvangen opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf. In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro heeft het waterschap op 23 juni 2005 officieel haar wateradvies uitgebracht met nog enkele opmerkingen die vooral betrekking hebben op de technische uitwerking (zie voorgaande alinea). Dit wateradvies heeft op een ondergeschikt onderdeel geleid tot aanpassing van deze waterparagraaf. Het waterschap heeft verder geen (voor het bestemmingsplan relevante) op- of aanmerkingen met betrekking tot het waterbeheer in de nieuw te bouwen woonwijk. In vervolg hierop kan worden geconcludeerd dat het watersysteem voldoet aan de eisen van het waterschap.

Watersysteembeschrijving huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Sluis, net buiten de vestinggordel rondom Sluis. Het plangebied bevindt zich in het afvoergebied van het gemaal/uitwateringssluis Cadzand. Via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen en bermsloten en kavelsloten wordt overtollig water door neerslag afgevoerd richting gemaal/sluis en uiteindelijk naar de Noordzee.

Op de provinciale waterkansenkaart wordt een deel van het plangebied aangeduid met een hoog tot zeer hoog inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is kwetsbaar in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn mogelijk vergaande en kostbare maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Wanneer stedelijke functies op deze locaties toch wenselijk zijn, zal hiermee nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden. Verderop in de tekst wordt aangegeven hoe daarmee is omgegaan. Het overige deel van het plangebied wordt aangeduid met een laag inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling.

Bodem

Binnen de vestinggordel rondom Sluis is de bovengrond voornamelijk van klei. Naast elkaar komen opgehoogde en afgegraven gedeelten voor. Het maaiveld ligt op circa 1 m +NAP.

Waterhuishouding

Het polderpeil waarin het plangebied voor de 2^e fase ligt, is voornamelijk afgestemd op de agrarische belangen (zomerpeil 0,55 m -NAP en winterpeil 0,80 m -NAP). Het polderwater wordt in noordelijke richting afgevoerd, naar het gemaal/sluis Cadzand.

Waterkwaliteit

Op de functiekaart behorende bij het provinciale waterhuishoudingsplan zijn aan de verschillende watersystemen functies⁷⁾ toegekend. Het oppervlaktewater in het plangebied heeft de functie landbouw. Hieraan is het laagste ecologische ambitieniveau toegekend. Het water van de grachten van Sluis is in het Natuurbeleidsplan aangemerkt als natuur. Hieraan is het hoogste ecologische ambitieniveau toegekend. Op oppervlaktewater met de functie natuur kan dan ook niet zonder meer afgekoppeld water worden geloosd.

⁷⁾ Onder functie wordt in dit geval verstaan de bestemming in waterhuishoudkundige zin van het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij betrokken belangen.

Riolering

De 1^e fase van Woonpark Groenevelt is nagenoeg volledig afgekoppeld en voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Schoon hemelwater (hwa⁸⁾) komt niet langer in het rioolstelsel terecht, maar wordt via het hwa-riool rechtstreeks geloosd op het oppervlaktewater. Vanwege de klei is infiltratie in de bodem hier lastig. Een (beperkt) aantal woningen beschikt over een regenwaterput (tussen de 5.000 en 10.000 liter). Via een pomp wordt dit water aangestuurd en gebruikt voor het spoelen van toiletten. Ook wasmachines worden hierop aangesloten, mits het regenwater geen kalk bevat. Tevens worden buitenkranen op de regenwaterput aangesloten.

Vuil water (dwa⁹⁾) wordt opgevangen in het dwa-rioleringsstelsel en via het gemaal Park Groenevelt verpompt naar het gemeentelijk rioleringsstelsel aan de Nieuwstraat. Het afvalwater van de gehele kern Sluis wordt afgevoerd naar het gemaal van het waterschap aan het Gelde-loozepad te Sluis en van daaruit verder getransporteerd naar de zuiveringsinstallatie te Retran-chement.

Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

Ontwatering/grondwateroverlast

De gemeente Sluis hanteert als uitgangspunt dat de gewenste grondwaterstand onder woningen ten minste 0,90 m beneden maaiveld mag bedragen. De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor voldoende drooglegging ter plaatse van de woningen en de wegen in het plangebied. Daartoe zal indien nodig het plangebied worden opgehoogd. Daarvoor zal vrijkomende grond uit wegcunetten binnen het gebied worden toegepast (gesloten grondbalans). Daarmee kan (grond)wateroverlast te voorkomen.

Waterkwantiteit

Het stedelijke gebied dient te worden beschermd tegen een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 100 jaar in een korte periode (10 dagen achtereenvolgend) valt. Het waterpeil mag ten hoogste stijgen tot het niveau van het laagste maaiveld. Om een stedelijk gebied te beschermen in extreme omstandigheden moet er voldoende berging aanwezig zijn om de piekafvoer op te vangen. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen valt tijdens deze 10-daagse regenperiode 139 mm neerslag in totaal. Bij een open watersysteem mag 10 mm per m² per dag worden afgevoerd op het afwateringsstelsel van het waterschap. Dit betekent conform de eis van het waterschap in nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied per m² verhard oppervlak 74 mm dient te worden geborgen.

Mede vanwege het hoge inspanningsniveau op grond van de waterkansenkaart, wordt ten behoeve van de waterberging rondom de centrale groene ruimte in de 2^e fase een watergang aangelegd. In deze watergang zal voortdurend een laag water van circa 30 cm water staan en zal verder worden gevoed met het afgekoppelde regenwater. In regenperiodes loopt de watergang dan vol en zal dan via een systeem van wervelkanalen en doordringbare zijwanden het water (vertraagd) afvoeren. Thans wordt voor deze watergang uitgegaan van een bergingsvolume van circa 580 – 600 m³. Deze capaciteit is gebaseerd op globaal 150 m² verharding per woning/woonperceel en circa 2.400 m² wegverharding en wordt als toereikend beschouwd voor de 2^e fase van het woonpark Groenevelt. In een later stadium kunnen systeem, grootte en omvang van het geheel nader worden bepaald, in overleg met de waterbeheerder. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat bij de woningen het aanleggen van regenwaterputten (tussen 2 m³ en 10 m³, in verband met hergebruik van regenwater) en het toepassen van waterdoorlatend materiaal bij de opritten wordt overwogen. Bij de bepaling van de benodigde waterbergingscapaciteit wordt hiermee echter geen rekening gehouden, waardoor hierbij in geval van daadwerkelijke realisering sprake is van extra waterbergingscapaciteit.

Riolering

Voor wat betreft de riolering zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de 1^e fase van Park Groenevelt. Het huishoudelijk afvalwater zal, conform afspraken met het waterschap, via het reeds aanwezige rioleringsstelsel worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering nabij het plangebied.

Door de beoogde ontwikkeling nagenoeg volledig van het huidige verhard oppervlak af te koppelen, wordt dit rioleringsstelsel ontlast. Bij het afkoppelen van relatief schone verharde opper-

8) hwa = hemelwaterafvoer

9) dwa = droogweerafvoer

vlakken (vooral daken) van de riolering, wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor ontstaat een positief effect op de werking van de rioolwaterzuivering, omdat deze minder (schoon) regenwater krijgt aangevoerd. Bij afkoppeling van de wegen dienen voorzieningen (zand-/slibafvang) te worden geplaatst en een vergunning te worden aangevraagd op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewater.

Afkoppeling is bij de voorgenomen ontwikkeling goed mogelijk. Het afgekoppelde water kan, eventueel na het passeren van een voorziening, worden afgevoerd naar de te realiseren gracht.

Waterkwaliteit

Het oppervlaktewaterstelsel wordt gevoed met schoon grond- en regenwater. Het talud van de gracht krijgt een natuurlijk-vriendelijke begroeiing met lissen en waterplanten, waardoor het zelfreinigend vermogen van het watersysteem wordt vergroot. Ook andere maatregelen aan de inrichting van het watersysteem (zoals doorspoeling of dimensionering van de watergang) zullen worden overwogen bij het ontwerp voor het watersysteem. Op grond hiervan is de verwachting dat binnen het plangebied een goede waterkwaliteit kan worden bereikt.

Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen is van belang dat duurzame bouwmaterialen worden toegepast om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt. Toepassing van uitloobbare materialen (zoals zink, lood en koper) moeten worden voorkomen.

Veiligheid

Bij de inrichting van de gracht wordt voorzover mogelijk, rekening gehouden met de veiligheid (risico op verdrinking) voor kinderen.

2.7. Overige aspecten

Nationaal landschap

Het woonpark is in overeenstemming met het rijks- en provinciaal beleid aangaande Nationale Landschappen, waaronder West Zeeuws Vlaanderen (zie bijlage 1). De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap zijn met voorliggend bestemmingsplan voor het woonpark Groenevelt niet in het geding. Van belang hierbij is onder andere het volgende.

- De 1^e fase van het woongebied is planologisch reeds geaccordeerd/ mogelijk, volledig bouwrijp en de woningen zijn voor aan aanzienlijk deel reeds gerealiseerd of in uitvoering. Voor dit deelgebied blijft de hoofdopzet/ basisgedachte van het oorspronkelijk plan gehandhaafd: een uniek woongebied/-project met een open bebouwingsstructuur en een gehele eigen identiteit (neo-romantische stijl) in een parkachtig ingerichte omgeving aan de rand van en met respect voor waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen (waaronder de vestingwerken). Ook de bestaande en door de provincie geaccordeerde plancapaciteit van deze fase blijft vrijwel ongewijzigd.
- Het woonpark (1^e en 2^e fase) is geheel gelegen binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde grens bestaand bebouwd gebied en is als zodanig aan te merken als een inbreidingslocatie. Alleen voor woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied wordt van gemeenten een expliciete onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd waarbij uitgangspunt is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast.
- Het ruimtelijke kwaliteitsaspect heeft van meet af aan in het planproces een centrale rol vervuld en ook zijn beslag gekregen in de ruimtelijke planopzet: dit betreft onder andere de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet en inpassing van de 1^e en 2^e fase van het woongebied als ook de uitwerking op woningniveau. Korthedshalve wordt in dit verband hiervoor naar paragraaf 2.1. verwezen.
- Aanvullend kan nog worden aangegeven dat rondom het woonpark binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde begrenzing bestaand gebied diverse bestaande bebouwings- en beplantingselementen aanwezig zijn (zoals de kern zelf en het wallencomplex, woon- en bedrijfsbebouwing, laanbeplanting, en het complex van ToverSluis family Fantasy Parc en dergelijke) die het woongebied dusdanig afschermen en/of inpassen waardoor het ruimtelijk kwalitatief uitstralings-effect op het landelijk gebied nagenoeg nihil is of als verwaarloosbaar is aan te merken.
- Voor kernen binnen het Nationaal Landschap is ingevolge het geldende beleid de woonfunctie leidend. Deze dient behouden en versterkt te worden. Het algemene provinciale woningbouwbeleid is daarbij gericht op bundeling en inbreiding in bestaand bebouwd ge-

bied. Tevens worden, als antwoord op demografische ontwikkelingen in Zeeland en met name West Zeeuws Vlaanderen), beleidsmatig ontwikkelingsmogelijkheden geboden ter bevordering van de woonmigratie, opdat het draagvlak voor voorzieningen, de leefbaarheid en de economische vitaliteit behouden blijven. Met dit woonbeleid geeft de provincie invulling aan de voor de nationale landschappen in de Nota Ruimte geformuleerde hardheidsclausule. Het woonpark Groenevelt is hiermee in overeenstemming c.q. draagt hieraan bij.

(Buis)leidingen en telecommunicatieverbindingen

Volgens het streekplan dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (in casu 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook zijn in het plangebied geen optisch vrije paden aanwezig voor telecommunicatieverbindingen.

Molenbiotop molen De Brak

In relatie tot molen De Brak aan de Nieuwstraat is in bijlage 3 een beoordeling opgenomen van de mogelijke belemmeringen van de molenbiotop voor voorliggend plan. Voor het behoud van de molen is het immers van belang dat deze kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. In de omgeving van een molen kunnen mogelijk hoogtebeperkingen aan de orde zijn voor obstakels. Het gebied waarbinnen dergelijke hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotop of molenbeschermingszone genoemd.

Deze beoordeling geeft aan dat de molen De Brak geen belemmering vormt voor voorliggend plan- en woongebied.

3. Bestemmingsregeling

21

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de actuele ruimtelijke situatie en stedenbouwkundige opzet van de 1^e fase van het woonpark Groenevelt en de uitbreiding (2^e fase) van dit nieuwe woongebied zijn vertaald in een bestemmingsregeling (samenspel plankaart en voorschriften).

Gekozen is voor een vrij traditionele en gedetailleerde bestemmingsregeling met daarin voldoende flexibiliteit waardoor functiewijzigingen, binnen de grenzen van het in dit bestemmingsplan aan gegeven beleid, eenvoudig en snel kunnen worden gerealiseerd. De door de gemeente gewenste uniformiteit en eenduidigheid in bestemmingsplannen voor de verschillende kernen in de gemeente alsook praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen) liggen hieraan ten grondslag.

Plankaart en renvooi

Leeswijzer

Op de plankaart is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing (gearceerd) en kadastrale eigendomsgrenzen, in de ondergrond weergegeven. Daarop zijn vlakken getekend waarin door middel van een aanduiding is aangegeven welke bestemming ter plaatse geldt. De gelegde bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk met een letter aangeduid of met een combinatie van letters. De aangebrachte cijfers geven de toelaatbare goot- of boei-bordhoogte van gebouwen en overkappingen aan.

De betekenis van de aanduidingen (cijfers en letters tussen haakjes) wordt verklaard in het renvooi (legenda plankaart). Dit overzicht is opgesplitst in bestemmingen (zoals "Woondoeleinden"), in subbestemmingen (bijvoorbeeld bij de bestemming Groenvoorzieningen) en nadere aanwijzingen (zoals (v) voor vrijstaande woningen).

De bestemmingen corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk II (Bestemmingen) van de voorschriften. Enkele van de genoemde "overige aanduidingen" zijn eveneens in de voorschriften verwerkt, enkele aanduidingen zijn alleen in het renvooi aangegeven (bijvoorbeeld de plangrens).

Voor een beoordeling van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve op de plankaart de aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de voorschriften, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige wijze om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik en bebouwing van een perceel.

Leeswijzer voorschriften

De volgorde in de voorschriften komt overeen met de publicatie "Op dezelfde leest" van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Deze volgorde wordt ook voor nationale wetgeving gehanteerd. De voorschriften zijn als volgt opgezet:

- Hoofdstuk I van de voorschriften bevat inleidende voorschriften als begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 3). Deze voorschriften zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsvoorschriften. Bij het bepalen van hoogtematen van gebouwen en andere bouwwerken is van belang dat gemeten moet worden vanaf de hoogte van de weg of de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. In het algemeen geldt dat de bestemmingen die op de plankaart het meest in het oog springen als 1^e worden genoemd. In deze voorschriften is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwvoorschriften niet van toepassing zijn op de in de Woningwet aangewezen "vergunningvrije bouwwerken". Van een aantal bouwvoorschriften kan vrijstelling worden verleend. Deze vrijstellingsbepalingen zijn eveneens opgenomen in de bestemmingsartikelen.

- Hoofdstuk III omvat algemene bepalingen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn:
 - Gebruik van gronden en bouwwerken;
 - (bebouwings)percentages;
 - dubbeltelbepalingen;
 - hoogte-aanduidingen;
 - overschrijding bouwgrenzen.
 Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen. Omdat in het plangebied reeds bebouwing aanwezig is en dus verschillen kunnen voorkomen tussen regeling en feitelijke situatie, is een artikel "Bestaande afstanden en andere maten" opgenomen. Een nadere toelichting op deze algemene bepalingen, die zoveel mogelijk zijn afgestemd op vigerende regelingen en hedendaagse jurisprudentie, is niet nodig. Daarnaast is in dit hoofdstuk een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die ruimte biedt om van de bepalingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken.

In dit hoofdstuk zijn ook voorschriften inzake de procedure opgenomen, die gevolgd moet worden bij toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.
- De overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in hoofdstuk IV van de voorschriften. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe moet worden omgegaan met het gebruik van en bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan.

Toelichting op de bestemmingsregeling

Uitgangspunt voor de bestemmingsregeling is de ruimtelijke planopzet zoals beschreven in paragraaf 2.1 en weergegeven op kaart 2 van deze toelichting.

Woonpercelen

Bestemmingslegging

Op de plankaart zijn voor woonpercelen twee verschillende vormen van bestemmingslegging gehanteerd:

- percelen met de bestemmingen Woondoeleinden, Erf en Tuinen;
- percelen met de bestemmingen Woondoeleinden en Tuinen.

Dit onderscheid is gemaakt omdat in een aantal situaties door de gevarieerde bouwwijze en situering van reeds aanwezige woningen of vorm en ligging van (toekomstige) woonpercelen nauwelijks een logische grens is te trekken tussen de strook met de bestemming Woondoeleinden (waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd) en de erfbestemming. Het achter- en zijerf is uit oogpunt van flexibiliteit ondergebracht bij de bestemming Woondoeleinden. In geval van percelen zonder erfbestemming is daarom sprake van ruime bestemmingvlakken met de bestemming Woondoeleinden.

Daarnaast is aan de (toekomstige) achtertuinen langs de noordelijke en westelijke en zuidelijke buitenrand de bestemming Tuinen toegekend, in plaats van de bestemming Erven. Hiermee wordt een groen landschapsbeeld langs de Nieuwstraat en langs het cultuurhistorisch waardevolle wallencomplex van Sluis zoveel mogelijk gewaarborgd. Op gronden met een tuinbestemming zijn namelijk geen (bouwvergunningplichtige) bouwwerken toegestaan.

Ten einde het zicht op de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle woningen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 te behouden is de grote voortuin geheel bestemd tot Tuinen.

De voormalige bedrijfswoning Burgemeester Aernoudtsweg 9 is thans bestemd tot woondoeleinden. De grootte van het bestemmings-/bouwvlak is overgenomen van het bestemmingsplan Park Groenevelt (1994).¹⁰⁾

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en rechtszekerheid is de bestaande en voorgenomen bouwwijze van de woningen door middel van nadere aanwijzingen vastgelegd.

Ten behoeve van het in grote delen van het plangebied waarborgen van de gewenste open bebouwingsstructuur zijn de nadere aanwijzingen (ng) en (v) opgenomen. Gelet op de beoogde open bebouwingsstructuur dienen op deze gronden langs de (zijdelingse) perceelsgrenzen 3

¹⁰⁾ Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad voor dit perceel gewijzigd vastgesteld (zie paragraaf 6.1).

meter bebouingsvrije zones te worden aangehouden. Een uitzondering hierop vormt de perceelgrens gelegen ter plaatse van en in het verlengde van de gemeenschappelijke scheidingswand indien woningen twee aaneen zijn/worden gebouwd. Voorts hoeven de woningen met de aanwijzingen (ng) en (v) niet in de rooilijn te worden gebouwd: verspringende voorgevels in deze plandelen zijn juist karakteristiek voor de stedenbouwkundige planopzet. Op gronden met de nadere aanwijzing (ng) mogen woningen uitsluitend vrijstaand of met een maximum van twee aaneen worden gebouwd. En de nadere aanwijzing (v) is aangegeven daar waar uitsluitend vrijstaande woningen worden voorgestaan/zijn toegestaan.

Voor locaties waar ook aaneengebouwde woningen mogelijk zijn, is de bouwwijze in beginsel vrijgelaten. Aan deze gronden is geen nadere aanwijzing toegevoegd. In voorkomend geval is tevens het maximum aantal woningen per bouwvlak vastgelegd.

Oppervlakte bebouwing woonpercelen

De bestemmingsvlakken voor Woondoeleinden (i.c. de bebouingsstroken) mogen volledig worden bebouwd met hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Wel dienen de in de bouwvoorschriften opgenomen minimumafstandsmaten in acht te worden genomen. De afstanden worden gemeten tot hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De tot Erf bestemde gronden mogen voor ten hoogste 40% en 60 m² worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als genoemde gebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouingsmogelijkheden meegerekend. Voor kleinere percelen, waar op grond van deze maxima minder dan 20 m² erfbebouwing mag worden opgericht, is maximaal 50% en 20 m² toegestaan. Er geldt geen maximum aantal bijgebouwen op gronden met een erfbestemming.

Aan de voormalige bedrijfsloods bij de woning Burgemeester Aernoudtsweg 9 is een erfbestemming toegekend met een bebouingspercentage van 100%. Dit betekent dat de regeling 40%/60 m² voor deze locatie niet van toepassing is. Het bestemmings-/bouwvlak is overigens ten opzichte van het bestemmingsplan Park Groenevelt (1991) een kwartslag gedraaid; de schuur is niet gebouwd overeenkomstig dat bestemmingsplan.

Gebruik van de gronden

De bestemming Woondoeleinden regelt de permanente bewoning van woningen. Recreatieve bewoning gedurende bepaalde perioden door wisselende groepen mensen is niet toegestaan. (Hiervoor is een recreatieve bestemming vereist.)

In de doeleindenomschrijving van de bestemming Woondoeleinden is expliciet aangegeven dat zogenaamde aan-huis-gebonden beroepen toegestaan zijn. In het verleden werden dit de zogenaamde "vrije beroepen" genoemd.

Er zijn vormen van bedrijvigheid denkbaar, waarbij bewoners verzoeken bedrijvigheid in woningen toe te staan, terwijl deze formeel gezien niet onder het begrip voor aan-huis-gebonden-beroepen vallen. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's en atelierruimten. Indien wordt gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijvigheid op de omgeving, passen deze activiteiten echter vaak prima in een woonomgeving. Voor deze activiteiten is derhalve een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo dient het gebruik ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. Voor een volledige onttrekking is immers bestemmingswijziging noodzakelijk.

Een bijgebouw, in de begripsbepalingen gedefinieerd als een "vrijstaand" gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, mag uitsluitend worden gebruikt als erfbebouwing bij de woning (garage, berging, enzovoort). Een directe woon- of kantoorfunctie (bijvoorbeeld bij een beroep aan huis) is niet toegestaan. Aan- of uitbouwen op gronden mogen daarentegen wel in gebruik worden genomen als woonruimten (ook op gronden waar een erfbestemming van kracht is).

Maatschappelijke doeleinden

Het gebouw van de schutterij de Nieuwstraat is bestemd tot Maatschappelijke doeleinden. Vanwege de ligging in een waardevol en kwetsbaar groen overgangsgebied en de directe nabijheid van de Buitenschans is het consoliderend bestemd (geen uitbreidingsmogelijkheden).

Groenvoorzieningen (GR) (artikel 6) en Verkeersdoeleinden (V) (artikel 8)

Het groene overgangsgebied tussen het historische wallencomplex en het woongebied, structurele groenvoorzieningen in het woongebied en een 5 meter brede strook op de woonpercelen de westelijke en zuidelijke randzone zijn bestemd tot Groenvoorzieningen. Het overgangsgebied is tevens bestemd tot "landschaps- en natuurwaarden" (subbestemmingen GRIn). Aan deze subbestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de beschreven waarden. De strook groen langs de westelijke en zuidelijke randzone is gelegd voor een groen landschapsbeeld én ter voorkoming van extra auto-ontsluitingen op de Nieuwstraat en de Burgemeester Aernoudtsweg.

De openbare wegen, in het plangebied zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en van de waterhuishouding eveneens mogelijk.

De gemetselde toegangspoort bij de entree van het woonpark is geregeld binnen de verkeersbestemming. In afwijking van het bepaalde in artikel 12 (hoogteaanduidingen) mag de toegangspoort maximaal 2 meter zijn.

Karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing (artikel 17)

Vanwege de karakteristieke en cultuurhistorische waarde van de voormalige pastoriewoning Nieuwstraat 79 en de woningen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 is naast behoud van het zicht daarop (zie hiervoor) ook het behoud van het bestaande uitwendige karakter gewenst. Hiertoe is in artikel 17 een beschermende regeling opgenomen, in combinatie met een aanduiding op de plankaart.

4. Inspraak- en overlegprocedure

25

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure welke het bestemmingsplan heeft doorlopen en op de in vervolg daarop aangebrachte ambtshalve wijzigingen.

4.1. Resultaten inspraakprocedure (ex artikel 6a WRO)

Het voorontwerpbestemmingsplan (versie 10 mei 2005) heeft ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in de "Inspraakverordening gemeente Sluis" met ingang van 23 juni 2006 gedurende een periode van vier weken terinzage gelegen op het gemeentehuis te Oostburg, sector Ruimte en Wonen. Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder, zoals ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden en natuurlijke rechtspersonen, in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Op 5 juli 2005 is een inspraakbijeenkomst gehouden. In bijlage 5 van deze plantoelichting is het inhoudelijk deel van het van deze bijeenkomst gemaakte verslag opgenomen. In deze bijlage is niet opgenomen:

- de aan het eind van het verslag van de inspraakbijeenkomst genoemde lijst met aandachtspunten, aangezien deze integraal is overgenomen in de schriftelijk door de Vereniging van Huiseigenaren Park Groenevelt ingediende inspraakreactie (zie hierna);
- de presentielijst: de inspraakbijeenkomst is bezocht door 24 belangstellenden.

Een aantal reacties of vragen is tijdens de bijeenkomst al beantwoord.

Op een mondelinge reactie/vraag die nog niet tijdens de inspraakbijeenkomst is beantwoord en die ook niet schriftelijk is ingediend wordt onderstaand alsnog aandacht besteed.

- Gevraagd is de kwaliteit van de woningen vast te leggen in het bestemmingsplan. Hierover wordt opgemerkt dat voor zover stedenbouwkundige gewenst en planologisch relevant de aanwezige en beoogde ruimtelijke kwaliteiten in het bestemmingsplan zijn vastgelegd (zoals situering, bouw- en goothoogten, aantallen). De bouwtechnische kwaliteit wordt geregeld via de bouwvergunning (bouwbesluit en bouwverordening) en de architectonische kwaliteit is een welstandsaspect. Bezien wordt of het noodzakelijk is om in de gemeentelijke welstandsnota aanvullende gebiedsgerichte criteria voor het woonpark Groenevelt op te nemen.

De overige tijdens de inspraakbijeenkomst geuite reacties en gestelde vragen zijn ook schriftelijk ingediend en worden in het navolgende behandeld.

Schriftelijke inspraakreacties zijn ingediend door:

1. D.H.Pyfferoen;
2. M.P.E. Arnoldus,;
3. J. Visser en J.M.F.Visser-Elshout;
4. F.J. van Zee en N. van Zee-Lamain (mede namens de bewoners van de Voogdstraat 1, 2, 5 en 6 c.q. de families Moerman, De Backere-de Baere, Baas-Champion en Jongman-van Leffertinge);
5. J. Bakker;
6. Vereniging van Huiseigenaren Park Groenevelt;
7. 't Duumpje, Natuurbeschermingsvereniging West Zeeuws-Vlaanderen;
8. F. Karels.

Ad 1. D.H.Pyfferoen, Groenevelt 16, 4524 MB Sluis (brief van 28 juni 2005);

Inspraakreactie

- a. Gewezen wordt op een geschil met de verkoper aangaande de in december 2001 gekochte woning en de op de kavel betrekking hebbende door de verkoper aangereikte stukken. Dit hiaat loopt sindsdien met vele raadgevers via een privaatrechterlijke procedure. Aangegeven wordt dat inspreker na gevolgde procedures en vele beperkingen na ruim twee jaar een(beperkte) tuin heeft mogen aanleggen.
- b. In de gewijzigde bestemming blijven de huidige beperkingen gehandhaafd. Verzocht wordt het reeds ingediende vooroverleg-bouwplan voor het plaatsen van een tuinhuis/bijgebouw van 18 oktober 2004 opnieuw te bekijken en toestemming te verlenen tot het plaatsen van

dit object zonder dat dit de cultuurhistorische landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden benadeeld.

Commentaar gemeente

- a. De gemaakte opmerking is niet planologisch relevant.
- b. Aan inspreker is van meet af te kennen gegeven dat bouwen aan de achterzijde van het perceel een ongewenste ontwikkeling is gelet op de relatie met het waardevolle overgangs- en wallengebied. Gelet op de aan deze zijde aanwezige waarden wordt een bebouwingsvrije zone op het achterste deel van de betreffende aangrenzende woonpercelen van belang geacht. Naar aanleiding van de gemaakte opmerking heeft een heroverweging van de aan te houden afstand plaatsgevonden. Daarbij is ook belang gehecht aan het zoveel mogelijk concentreren van bebouwing op de woonkavels in deze randzone betrokken. Besloten is aan deze noordzijde van het woongebied voor de betreffende woonpercelen bestaande (legale) bebouwing en de mogelijkheden (onder voorwaarden) voor bouwvergunningvrije bouwwerken te respecteren en voor het overige een bebouwingsvrije zone van ten minste 10 meter aan te houden. Het gemeentebestuur wenst ter plaatse deze maat als uiterste grens te beschouwen om genoemde kwaliteiten afdoende te kunnen waarborgen. Dit betekent een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan (versie 10 mei 2005).

Ad 2. M.P.E. Arnoldus, Groenevelt 20, 4524 MB Sluis (brief van 30 juni 2005);

Inspraakreactie

Inspreker constateert dat de bouwlijn (de lijn die de grens tussen bestemming Woondoeleinden en bestemming Tuin markeert) in diens nadeel is gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Dit heeft consequenties voor de economische waarde van de woning. Meer concreet is echter dat het huidige tuinhuisje -in gebruik als technische ruimte voor het zwembad- in het voorstel niet meer in het deel woonbestemming maar in het deel tuinbestemming van het perceel ligt, waardoor (eventueel, t.z.t.) vervanging door een minder horizonvervuilend gebouwtje niet meer mogelijk is. Verzocht wordt hiermee rekening te houden.

Commentaar gemeente

Gelet op de aanwezige waarden in het overgangsgebied tussen woonpark Groenevelt en het wallencomplex rondom de binnenstad van Sluis en het beoogde en te waarborgen groene woonparkkarakter wordt aan deze zijde van het woongebied concentratie van bebouwing op de percelen van belang geacht en zoveel mogelijk nagestreefd. In dit verband wordt onder andere aan de noordzijde van het woongebied op de woonpercelen een bebouwingsvrije afstand van ten minste 10 meter breed (zie ook het gemeentelijk commentaar op voorgaande inspraakreactie) en bij de verbinding voor langzaamverkeer richting de binnenstad tevens het waarborgen van een kwalitatief aantrekkelijke route en zichtrelatie tussen het woongebied en de overgangszone en het wallencomplex voorgestaan (dit laatste is ook van belang voor de sociale veiligheid). Bestaande bebouwing wordt daarbij evenwel gerespecteerd.

De bebouwingsgrens is naar aanleiding van de gemaakte opmerking en rekening houdende met het voorgaande aangepast, zodat bedoeld bestaand tuinhuisje (technische ruimte) daar thans binnen valt.

Daarnaast zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor bouwvergunningvrij bouwen. Wat dit betreft wordt opgemerkt dat in 2005 een bouwplan-vooroverleg heeft plaatsgevonden over een ingediend plan voor het plaatsen van een tuinkas op betreffend perceel. In dit kader heeft de gemeente per brief van 8 juni 2005 reeds aan betrokkene meegedeeld dat dat bouwplan voldoet aan de voorwaarden van bouwvergunningvrij bouwen. Overigens wordt opgemerkt dat voornoemd tuinhuisje (technische ruimte) gelet op de grootte eveneens een bouwvergunningvrij bouwwerk betreft.

Ad 3. J. Visser en J.M.F.Visser-Elshout, Groenevelt 2, 4524 MB Sluis (brief van 1 juli 2005);

Inspraakreactie

Insprekers maken bezwaar tegen de voor de aan hun perceel grenzende gronden opgenomen vele vrijheden voor bebouwing binnen de toegekende erf- en tuinbestemmingen. Gewezen wordt op de daarin opgenomen vele vrijheden in het kader van privacy, licht- en zoninval, geluidsoverlast en schoonheid van wonen en gebouwen.

De aankoop prijs van Groenevelt 2 is mede gebaseerd op een ruime grondoppervlakte tuingedeelte met de naaste toekomstige burens en niet op een aanbouw of bijgebouw op of vlakbij de perceelsgrens.

Commentaar gemeente

Naar aanleiding van de inspraakreactie is besloten de erfbestemming bij de woningen aan de noordzijde van het groene plein enigszins aan te passen en ter plaatse een 3 meter brede tuinbestemming op te nemen. Op gronden met deze tuinbestemming mag volgens het bestemmingsplan niet worden gebouwd. Het verlies aan bouw mogelijkheden wordt voor de westelijke hoekwoning enigszins gecompenseerd aan de westzijde van het perceel. Voor het overige stemmen de bouw mogelijkheden op erfbestemmingen (inclusief vrijstellingsbevoegdheden) overeen met de mogelijkheden in andere recente bestemmingsplannen.

Overigens kan uit de aankoop prijs van Groenevelt 2 niet de conclusie worden getrokken dat op aangrenzende gronden geen gebouwen zouden mogen worden gebouwd.

Ad 4. F.J. van Zee en N. van Zee-Lamain , Voogdstraat 4 2, 4524 MC Sluis (brief van 1 juli 2005, mede namens de bewoners van de Voogdstraat 1, 2, 5 en 6);

Inspraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het plan opgenomen mogelijkheden voor aan-huis-gebonden-beroepen waarbij gedacht kan worden aan kapsalons, schoonheidsspecialistes, pedicure's enzovoorts. Dit alles op een maximaal oppervlak van 25 m² meter. Gevreesd wordt voor verkeers- en parkeerproblemen in het woonpark.

Commentaar gemeente

Gebruik van een deel van een woning voor de uitoefening van een "vrij beroep", mits ondergeschikt aan de woonfunctie, wordt algemeen aanvaardbaar geacht. Dit wordt bevestigd door de jurisprudentie op dit punt. Het bestemmingsplan staat hier los van. Onder "vrije beroepen" wordt verstaan: medische, paramedische, administratieve of daarmee gelijk te stellen beroepen. De interpretatie van het begrip "vrij beroep" vormde een voortdurende bron van discussie. Dit werd mede veroorzaakt door het feit, dat de grens tussen wat vanouds wordt verstaan onder "vrij beroep" en "overige beroepsmatige activiteiten", die aan huis worden uitgeoefend, aan wijziging onderhevig is. Werd vroeger bij een "vrij beroep" over het algemeen een academische vooropleiding verondersteld, in deze tijd is dat nauwelijks meer als maatstaf te gebruiken. Om deze reden binnen de woonbestemming de term "aan-huis-gebonden beroepen" in plaats van "vrije beroepen" gehanteerd. Uit artikel 1 (begripsbepalingen) blijkt dat dit zowel de vrije beroepen zijn als beroepen zijn die vergelijkbaar zijn met deze beroepen. Benadrukt wordt dat voor aan huis-gebonden beroepen géén maximum oppervlaktemaat is opgenomen. Van belang is dat de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt.

In hoofdstuk 3 van de plantoelichting is aangegeven dat er vormen van bedrijvigheid denkbaar zijn, die formeel gezien niet onder het begrip voor aan-huis-gebonden-beroepen vallen. Daarbij kan worden gedacht aan de door inspreker genoemde kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's en atelier ruimten. Om te voorkomen dat het woongenot van omwonenden onevenredig wordt aangetast zijn deze vormen van bedrijvigheid niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar is hiervoor een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn objectieve voorwaarden verbonden, zoals een beperkte oppervlakte (maximaal 25 m²) én de eis dat het gebruik geen zodanige verkeersaantrekkende werking mag hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte. Door deze twee voorwaarden behoeft volgens het gemeentebestuur geen vrees te bestaan voor verkeers- en parkeerproblemen in het woonpark. Indien uit de beoordeling van een verzoek om vrijstelling zou blijken dat de functie (zeer waarschijnlijk) leidt tot parkeer- en verkeersproblemen, wordt de bevoegdheid niet toegepast. In de beoordeling wordt niet alleen gekeken naar individuele verzoeken, maar ook de totale situatie (cumulatief effect) in ogenschouw genomen. Het is dus mogelijk dat driemaal aan een verzoek medewerking wordt verleend, maar een vierde verzoek moet worden geweigerd.

Ad 5. J. Bakker, Burgemeester Aernoudtsweg 7, 4524 KZ Sluis (brief van 12 juli 2005)

Inspraakreactie

Bezwaar wordt aangetekend tegen het plan omdat in het plan geen rekening is gehouden met het recht van overgang van 6 meter achter het perceel van inspreker.

Commentaar gemeente

Het plan is naar aanleiding van de gemaakte opmerking aangepast. De twee oorspronkelijk noordelijk geplande percelen met vrijstaande woningen zijn vervangen door twee percelen met aaneengebouwde woningen en een voorziening voor haaksparkeren. De gronden op de overgang tussen het nieuwe woongebied en de percelen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 zijn voorzien van een groenbestemming, ter waarborging van een adequate ruimtelijke kwaliteit en inpassing en daarnaast ook vanwege het genoemde recht.

Ad 6. Vereniging van Huiseigenaren Park Groenevelt, namens deze J.G.J. Mulder (voorzitter) en R. Moonen (secretaris), Groenevelt 3, 4524 MA Sluis (brief van 15 juli 2005)

Inspraakreactie

- a. Publicaties van de gemeente in het advertentieblad worden niet in het woonpark gedistribueerd.
- b. Wanneer is een wijziging van dit bestemmingsplan om van 57 woningen naar 64 woningen te gaan aangekondigd en goedgekeurd. Hoe kon vooruitlopend hierop al worden gebouwd? Ten opzichte van de nog te bouwen woningen betekent het extra aantal 25% en op sommige bouwvlakken 40 tot 50%. Dat is te hoog en onacceptabel gelet op het "unieke/parkachtige" karakter van het project.
- c. Hoe wordt in de toekomst voorkomen dat bewoners worden overvallen met een wijziging van het (bestemmings- of bouw)plan zonder dat daar vooraf overleg over is geweest, zoals de catastrofe door woning huisnummer 39? (Ook de huis en lotnummers zijn onverwacht gewijzigd, waardoor grote verwarring zou kunnen ontstaan).
- d. De tekening van het nieuwe bestemmingsplan is onduidelijk omdat hier de perceelgrenzen niet worden aangegeven, maar uitsluitend bouwvlakken. Dit geeft een mogelijkheid tot potentiële problemen.
- e. Wat is rechtskracht van kaart 2?
- f. In het plan wordt de grote verscheidenheid aan woningtypen genoemd, waarbij "elke woning zijn eigen karakteristieke vormgeving heeft". De bouw van 11 prefab woningen in 2 typen dicht bij elkaar passen dus niet in de opzet van het park.
- g. Deeltijd bewoning is niet duidelijk gedefinieerd. Hoe wordt dit geregeld en met welk percentage? Om te voorkomen dat dit het karakter van het park beïnvloedt, wordt gevraagd tijdig in deze procedure betrokken te worden.
- h. Benadrukt wordt een strikte toepassing van het toetsingskader voor goedkeuring van aan huis gebonden beroepen met in achtname van het speciale karakter van het park. Hoe is het geregeld met de benodigde parkeerruimte die niet voorhanden is?
- i. Blijven bestaande bomen (niet ziek) aan westkant naast schutterrij bestaan en hoe is dat met overige bomen aan zuid- en oostkant (wel ziek?)?
- j. Bebouwing aan het doodlopende straatje aan de westelijke kant (t.o. huisnummer 26) mag ten minste 3 meter van de weg pas beginnen.
- k. Het recht van overpad tot het landbouwgebied (aan de noordzijde), wordt uitsluitend gebruikt als oogst- en bemestingspad (en geeft dan overlast), terwijl een andere toegang aanwezig is. Kan dit worden veranderd? Is de gemeente voornemens om de bestemming "groen" van het eerste stuk te realiseren en wanneer? Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?
- l. De in het bestemmingsplan voorziene "groenstrook" (geluidswal) langs westelijke randzone is op dit moment in het beste geval een van zwartplasticfolie voorziene heuvel. Wanneer wordt dit "groen"?
- m. Gevraagd wordt wanneer de beplantingsstrook aan de zuidzijde (Burgemeester Aernoudtsweg) wordt ingeplant.
- n. Moet de aannemer in Park Groenevelt zich niet houden aan de algemeen geldende verordeningen ten aanzien van afzettingen tijdens de bouw en afdekking van open putten voor water en elektra of mag zij dit park in totaal beschouwen als haar bouwterrein? Verwacht wordt de gemeente de verordeningen ook handhaaft.

- o. Wordt er voldoende rekening gehouden met de gevolgen van de reconstructie van de N58 en de Burgemeester Aernhoudtsweg m.b.t. de verkeersafwikkeling bij/in het park?
- p. De bebouwingssimpliciteet 2^e fase in het plan toont een grote diversiteit van uiterlijke details. Wordt de bouw van deze geschakelde woningen ook in prefab doorgevoerd en let de gemeente voor het afgeven van een bouwvergunning dan ook op dit soort onderscheidende karakteristieke elementen?
- q. Aaneengesloten bebouwing van meer dan 4 woningen past niet in het park. Indien onderbrekingen worden aangebracht in de rijen van 11 en 7 woningen, kan tevens ook de diversiteit beter worden gerealiseerd.
- r. Het is onduidelijk uit tekening en tekstontwerp bestemmingsplan of er voor bewoners en bezoekers wel voldoende parkeerruimte is voorzien, zelfs is het onduidelijk of er parkeergelegenheid op eigen grond voor de bewoners is. Hierover zou in het plan iets concreets moeten worden opgenomen. Als dat niet gebeurt, zullen bewoners/bezoekers moeten uitwijken naar de zeer beperkt aanwezige parkeerruimte in fase 1. Voor die parkeerhavens bestaat op toeristische hoogtijdagen/tijden al heel veel belangstelling van de kant van bezoekers van Sluis.
- s. Hoe wordt de toegang tot het park geregeld voor grote voertuigen? Is een draaimogelijkheid (niet door de vrij smalle centrale toegangspoort) voorzien? De bereikbaarheid van het park dient gegarandeerd te zijn voor bewoners, politie, brandweer en ambulance, ook op hoogtijdagen/perioden als verkeerschaos ontstaat van en naar de parkeerplaats van Toversluis op de Burgemeester Aernoudtsweg en Nieuwstraat.
- t. Wordt de aanleg van het plein en de voetpaden en bermen het sluitstuk van fase 2 of wordt het met het oog op woongenot en leefbaarheid in een goed doordacht en besproken plan eerder voorzien.
- u. Mocht er in verband met de lange doorlooptijd van de procedure al een voorbereidingsbesluit aanwezig zijn of op korte termijn zijn te verwachten, wil de vereniging daarvan graag een afschrift ontvangen

Commentaar gemeente

- a. Tijdens de inspraakbijeenkomst is reeds opgemerkt dat dit bij de gemeente bij Voorlichting (afdeling BMO) kenbaar zal worden gemaakt. Van enig verzuim is echter geen sprake aangezien aan alle wettelijke vereisten ten aanzien van publicatie, terinzagelegging en de mogelijkheid om reacties in te dienen, is voldaan. Het voorontwerpbestemmingsplan is (op de bij de gemeente gebruikelijke wijze) gepubliceerd in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad, hierbij is de mogelijkheid aangegeven voor het inzien van het plan en voor het indienen van inspraakreacties. Het feit dat personen dit "huis-aan-huis-blad" niet hebben gekregen, is evenmin relevant. Personen dienen zelf de bezorging in de gaten te houden en in voorkomend geval om nabezorging vragen. Ook kan het blad in de bibliotheek worden ingezien en de gemeentelijke website worden geraadpleegd.
Het schriftelijk informeren van omwonenden over de terinzagelegging van een (voor)ontwerpbestemmingsplan wordt in Nederland niet gedaan omdat een dergelijk actieve opstelling van gemeenten praktisch onwerkbaar is bij ruimtelijke plannen en het risico bestaat dat (rechts)personen worden vergeten.
- b. Met de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanwijziging aangekondigd. Van goedkeuring is pas sprake nadat het plan de vereiste vaststellingsprocedure en de goedkeuringsprocedure heeft doorlopen. Gedurende deze procedures bestaat wederom gelegenheid voor het indienen van reacties op het plan. Deze worden tijdig en op de gebruikelijke wijze aangekondigd/gepubliceerd.
Woningbouw (inclusief vergunningverlening) is ter plaatse van de 1^e fase reeds mogelijk op basis van het bestemmingsplan Park Groenevelt. In de plantoelichting van voorliggend bestemmingsplan is duidelijk gemotiveerd waarom een nieuw bestemmingsplan thans gewenst en nodig is en is aangegeven dat de oorspronkelijk plancapaciteit voor de 1^e fase vrijwel ongewijzigd is gebleven. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen en met name naar hoofdstuk 1 (Inleiding) en paragraaf 2.2. (Programma). Ten aanzien van de vermeende ophoging van 57 naar 64 woningen wordt opgemerkt dat in hoofdstuk 1 alleen is aangegeven dat er al 57 bouwvergunningen waren verleend (de plancapaciteit lag en ligt iets hoger) en dat voor een deel van deze verleende vergunningen thans (onder andere vanwege de doorgevoerde wijzigingen in de ruimtelijke opzet van het woonpark) een nieuwe/gewijzigde vergunning noodzakelijk is. Aanvullend wordt opgemerkt dat de maximale plancapaciteit thans in het plan is vastgelegd en in de westrand thans in 1 woning

minder wordt voorzien dan aanvankelijk was opgenomen. Overschrijding van de aangegeven maximale plancapaciteit is alleen mogelijk door een nieuwe bestemmingsplanprocedure of een vrijstellingsprocedure.

Zoals uit hoofdstuk 2 van de plantoelichting moge blijken is het gemeentebestuur van mening dat de doorgevoerde wijzigingen in de 1^e fase geenszins het "unieke/parkachtige" karakter te niet doen. In tegendeel er was en blijft sprake van een uniek woongebied met een geheel eigen identiteit.

- c. Voor bestemmingsplannen en bouwplannen gelden voorgeschreven procedures (onder andere voor kennisgeving/publicatie en mogelijkheden voor het kenbaar maken van reacties). Deze bieden voldoende waarborgen voor de rechten en belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Onduidelijkheid en onzekerheid uit het verleden worden met dit nieuwe bestemmingsplan weggenomen en voor eventuele toekomstige afwijkingen/wijzigingen worden de daarvoor geëigende (afzonderlijke) procedures gevoerd. De gemaakte opmerking met betrekking tot huisnummers en lot-/kavelnummers (en wijzigingen daarin) is niet planologisch relevant: dergelijke aspecten kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan.
- d. Op een kaart van het bestemmingsplan wordt behalve de bestemmingslegging ook kadastrale informatie opgenomen, bestaande uit perceelsgrenzen en kadastrale nummers. Deze informatie is te allen tijde een momentopname, zeker in geval van een nieuwe uitbreiding van een kern. Bouwkavels (niet hetzelfde als bouwpercelen!) worden nimmer op een bestemmingsplankaart aangeduid, aangezien deze informatie geen juridische betekenis heeft en de bouwkavels tot aan de daadwerkelijke grondoverdracht nog kunnen wijzigen in vorm en oppervlakte. In het bestemmingsplan wordt gewerkt met de term bouwperceel. Hiervan is in artikel 1 van de voorschriften een definitie opgenomen. Van een bouwperceel is sprake ná de grondoverdracht bij het kadaster. De bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de oppervlakte aan grond die iemand in bezit heeft, met dien verstande dat het maximum aantal woningen vastligt. De regeling is op dit punt helder en zal niet leiden tot problemen.
- e. Kaart 2 geeft een ruimtelijke impressie c.q. een indicatief beeld van de ruimtelijk stedenbouwkundige planopzet en is louter ter illustratie en verduidelijking opgenomen om een indruk te geven hoe het woongebied er op hoofdlijnen in de toekomst uit zou kunnen gaan zien. Het is dan ook geen blauwdruk voor bijvoorbeeld de exacte ligging, omvang en aantallen bebouwingselementen en/of nameting daarvan. Deze kaart maakt onderdeel uit van de plantoelichting en is daarmee een niet juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Op basis van deze planopzet en de bijbehorende toelichting/planbeschrijving zijn voorzover mogelijk op hoofdlijnen de stedenbouwkundig gewenste en planologische relevante uitgangspunten vastgelegd in het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan: (de juridische regeling in) de voorschriften en de plankaart.
- f. Gedoeld wordt op een tussentijds bouwplan van de initiatiefnemer. Dit plan is inmiddels aangepast en voorziet geheel in de gewenste opzet en karakteristiek van het woongebied en in diversiteit in bebouwing. Overigens betreft de gemaakte opmerking de architectuur van de woningen (hetgeen een welstandsaspect is) en betreft de term prefab het bouwtechnische proces van totstandkoming (fabricage) van de bebouwing. Een bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende instrument.
- g. De gemeentelijke beleidsvorming ten aanzien van deeltijdwonen is nog niet geheel uitgekristalliseerd en daarover moet nog concrete besluitvorming plaatsvinden. Daarom is besloten de mogelijkheid voor deeltijdbewoning in het plan/ woonpark Groenevelt (vooral nog) te schrappen. De plantoelichting is hieraan aangepast.
- h. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op de inspraakreactie van F.J. van Zee en N. van Zee-Lamain. Het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen (vrije beroepen en daarmee vergelijkbare beroepen) in een woning zijn rechtstreeks mogelijk (aan vrije beroepen kunnen overigens geen eisen worden gesteld) mits woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt. Voor kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. In de afweging wel of niet toepassen van deze bevoegdheid wordt altijd gekeken naar de concrete situatie en moet ten minste worden voldaan aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de vrijstellingsbevoegdheid. Concreet betekent dit dat wanneer er geen parkeerruimte is in de omgeving van de woning waarvoor een verzoek is ingediend, er geen vrijstelling kan worden verleend.
- i. Bestaande bomen in en bij het woongebied blijven zeker voorzover waardevol, van belang voor en passend binnen de ruimtelijke planopzet en/of niet ziek gehandhaafd. Voor de bomen bij het geplande groene plein in de 2^e fase is gelet op de huidige conditie het de

- vraag of ze het zullen redden. Daarbij heeft de gemeentelijke groendeskundige aangegeven dat deze niet behoudenswaardig zijn. Indien ze gekapt moeten worden zullen in ieder geval nieuwe bomen worden teruggeplaatst.
- j. De bebouwingsgrens is ter plaatse aangepast.
 - k. Het betreffende perceel is in particulier eigendom en momenteel in gebruik als landbouwgrond. Naar aanleiding van de gemaakte opmerking en de inspraakbijeenkomst (waarin is aangegeven dat er geen verschil is met het naastgelegen landbouwgebied) is het plan aangepast: betreffende gronden zijn bestemd tot Agrarische doeleinden met de subbestemming randzone.
 - l. De van zwart plastic voorziene heuvel is inmiddels geheel ingeplant met groen.
 - m. De groenstrook aan de zuidzijde is geheel ingeplant met groen.
 - n. In de bouwverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de veiligheid op een bouwterrein c.q. afscheiding. Deze gelden ook in park Groenevelt. Overigens is de gemaakte opmerking niet planologisch relevant.
 - o. De reconstructie van de N 58 is voltooid en heeft geen gevolgen voor Park Groenevelt. Bij de Burgemeester Aernoudtsweg zijn geen werkzaamheden gepland. Indien in de toekomst werkzaamheden zullen plaatsvinden dan zal uiteraard de verkeersafwikkeling vanuit het woonpark Groenevelt daarin worden betrokken.
 - p. De vraag of de woningen in prefab worden uitgevoerd is planologisch geheel niet relevant. Zoals eerder al is aangegeven betreft dit een bouwtechnisch uitvoeringsaspect, waarvoor het bestemmingsplan niet het geëigende instrument is. Voorts betreft de gemaakte opmerking vooral de architectuur van de woningen (hetgeen een welstandsaspect is). Bij het verlenen van de bouwvergunningen ziet de gemeente toe op de bouwtechnische en (via de welstandstoetsing) de esthetische aspecten.
 - q. Aan de gemaakte opmerking is tegemoetgekomen de bouwblokken zijn in kleinere eenheden opgedeeld.
 - r. In het bestemmingsplan is voldoende parkeerruimte gereserveerd. Deels gebeurt dit door gronden specifiek voor parkeergebruik te bestemmen (Verkeersdoeleinden), deels door parkeren binnen bestemmingen mogelijk te maken en voor het overige is dit gewaarborgd door het uitsluiten van bebouwingmogelijkheden (tuinbestemmingen vóór en tussen de bouwvlakken voor hoofdgebouwen).
In de 2^e fase is in ruime mate voorzien in parkeervoorzieningen langs de weg. Globaal is in het schetsontwerp voor de 2^e fase langs de weg ruimte voor 50 parkeerplaatsen. Deze parkeercapaciteit is ruimschoots toereikend voor de 2^e fase en kan tevens een functie vervullen voor de 1^e fase. De plantoelichting is ter verduidelijking ten aanzien van dit aspect aangevuld. Voorts wordt evenals in de 1^e fase uitgegaan van ten minste één parkeerplaats per woning op het eigen woonperceel. Via de instrumenten van gemeentelijke bouwverordening en bouwvergunning zal hierop worden toegezien. Op basis van de bouwverordening kunnen bij verlening van een bouwvergunning per geval eisen worden gesteld met betrekking tot het aantal, op eigen terrein, te realiseren parkeerplaatsen. Daarbij kan het gaan om zowel gebouwde als niet-gebouwde parkeerplaatsen.
Volgens jurisprudentie is het niet toegestaan in het bestemmingsplan een voorschrift op te nemen, dat een bouwwerk slechts mag worden opgericht als wordt voldaan aan het aantal voorgeschreven parkeerplaatsen. In feite komt het erop neer dat het bestemmingsplan als instrument van toelatingsplanologie niet het middel is om het realiseren van parkeerplaatsen af te dwingen.
Mocht blijken dat de beschikbare parkeerruimte veelvuldig op toeristische hoogtijdagen/tijden wordt bezet, kunnen aanvullende parkeermaatregelen worden genomen. Dit is thans nog niet aan de orde.
 - s. Aanvullend op de lusvormige interne ontsluiting en de bestaande hoofdentree komt er ook via de 2^e fase een volwaardige wegaansluiting (voor alle verkeer toegankelijk en met een wegbreedte van ten minste 4,5 meter op de Burgemeester Aernoudtsweg, waardoor het woongebied voor alle verkeer vanaf deze weg goed bereikbaar is. Dit geldt ook in geval van calamiteiten.
 - t. Indien het bouwprogramma het toelaat dan zal bezien worden of bij aanvang van de 2^e fase ook direct het groene plein aangelegd kan worden. Wellicht is dit mogelijk in samenhang met de aanleg van de infrastructuur.
 - u. Voor onderhavig plangebied is op dit moment geen voorbereidingsbesluit van toepassing. De gemeenteraad is thans niet voornemens een voorbereidingsbesluit te slaan. Indien

daar in de toekomst toe overgegaan wordt dan wordt dit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad.

Ad 7. 't Duumpje, Natuurbeschermingsvereniging West Zeeuws-Vlaanderen, namens deze de J.I. Risseeuw (secretaris), Philipsweg 9a, 4501 PH Oostburg (2 brieven van 20 juli 2005)

Inspraakreactie

- a. De voorgenomen nokhoogte van 15 meter (etagegebouw) wijkt sterk af van de omgeving. Dit tast het historische landschap ernstig aan. Verzocht wordt om terug te komen op dit voornemen.
- b. Verzocht wordt de voorgenomen groengordel aan de west- en zuidzijde ook in het aan te passen bestemmingsplan te handhaven en op te nemen dat deze moet worden ingeplant met bomen en struiken van inheemse herkomst, met een minimale breedte van 7 meter. Hierdoor worden de contouren van de harde bebouwing verzacht. Gevraagd wordt om de reeds aanwezige bomen en struiken (onder andere de cultuurhistorisch- en landschappelijk waardevolle meidoornheg aan de zuidwestzijde) planologische bescherming te bieden.
- c. Verzocht wordt de bestemming 'erven' te vervangen door bestemming 'tuinen' waardoor een groenere uitstraling van het plangebied gegarandeerd blijft.
- d. Gevraagd wordt de agrarische bestemming te handhaven: vooralsnog wordt geen enkele reden gezien om nu reeds de bestemming te wijzigen in woondoeleinden.
- e. Dit is bovendien in strijd met de aanwijzing van West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal landschap.
- f. Als de gemeente ondanks alle aangevoerde argumenten toch verder gaat om in het bestemmingsplan agrarische, bestemmingen om te zetten in woonbestemmingen, dan wordt dringend verzocht om de nog aanwezige lindebomen aan te merken als karakteristieke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle bomen, en de grond binnen de contouren van de bomen aan te merken als groenvoorziening.
- g. Verzocht wordt de bestemming landschappelijke doeleinden en de sub bestemming cultuurmonument te behouden voor het gebied (buitenwallen) ten noorden van de reeds gerealiseerde bebouwing van het plangebied Groenevelt en de vestingwerken. Door een parkachtige invulling van de buitenwallen middels bomen zonder straatmeubilair, speelwerktuigen, lichte bouwwerken en dergelijke kunnen de harde bebouwingscontouren van de huizen in plan Groenevelt verzacht worden zodat het zicht vanaf het wandelpad over de wallen en het fietspad langs de wallen richting Groenevelt minder storend is.
- h. In het plangebied worden de twee woningen aan de Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 aangemerkt als karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Opgemerkt wordt dat ook de voormalige pastoriewoning aan de Nieuwstraat 79 hiervoor in aanmerking dient te komen.
- i. Bezwaar wordt geuit tegen deeltijdwonen in woonpark Groenevelt.
- j. Bij de acceptatie van woonpark Groenevelt eerste deel, is vastgelegd dat deel 2 pas gerealiseerd zou worden als 90% van deel 1 verkocht zou zijn. De helft daarvan is nog niet verkocht.

Commentaar gemeente

- a. In het plan is niet voorzien in een nokhoogte van 15 meter. Bij een goothoogte van maximaal 8 meter kan hooguit een nokhoogte van 12 meter worden gerealiseerd (zie artikel 12 lid 3). Hierdoor kan -in relatie tot de mogelijke hoogten van de reguliere woningen (waarbij bij een maximale goothoogte van 6 meter een nokhoogte van 10 meter mogelijk is) en van geplande en aanwezige boombeplanting- enige c.q. de gewenste accentvorming in de stedenbouwkundige structuur worden bereikt zonder dat daarbij sprake is van landschappelijke verstoring.
- b. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied zijn groenvoorzieningen opgenomen, bestemd en reeds ingeplant. De waarden van de groenelementen aan deze zijde van het plangebied acht de gemeente niet van dien aard dat planologische bescherming daarvan gerechtvaardigd zou zijn. De thans opgenomen bestemmingen bieden voldoende waarborgen voor de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van het woongebied. Soorten van inplanting kunnen overigens niet in een bestemmingsplan worden geregeld of afgedwongen.
- c. Op een beperkt aantal locaties is de combinatie van de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Erven" gebruikt. Voor deze locaties wordt het van belang geacht dat het hoofdegebouw

voorop het woonperceel wordt geconcentreerd. Voor zover de gronden met een erfbestemming grenzen aan de buitenranden van het woonpark zijn daar tuinbestemmingen langs gelegd. Op enkele plaatsen is daarnaast een Groenbestemming gelegd. Hiermee is in afdoende mate de groene uitstraling van het plangebied gewaarborgd.

- d. De ontwikkeling van de 2^e fase is thans aan de orde gezien de actuele belangstelling voor het woongebied. Oorspronkelijk ter plaatse aanwezige (agrarische en niet-agrarische) bedrijvigheid is inmiddels beëindigd en de gronden zijn verworven. Continuering van de agrarische bestemming is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie en ook gelet op de woningbouwplannen niet reëel. Om de 2^e fase te kunnen realiseren is toekenning van op de woongebiedfunctie afgestemde bestemmingen noodzakelijk.
- e. Geenszins is sprake van aantasting (van de kernkwaliteiten) van het Nationaal Landschap. De voorgenomen ontwikkelingen bij het Woonpark Groenevelt zijn in overeenstemming met het rijks en provinciaal beleid ten aanzien hiervan. Ter verduidelijking zijn paragraaf 2.7 en bijlage 1 dienaangaande aangevuld. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.
- f. Thans wordt door de gemeente een lijst opgesteld van bomen die via de nieuw vast te stellen Bomenverordening zullen worden beschermd. In de conceptlijst komen deze bomen niet voor. De waarden van de Lindenbomen acht de gemeente niet van dien aard dat opname op deze lijst en/of planologische bescherming daarvan gerechtvaardigd zou zijn.
- g. Korthedshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de inspraakreactie van de vereniging van eigenaren ten aanzien van deeltijdwonen.
- h. Door de Stichting Dorp Stad en Land is een inventarisatie gedaan naar potentiële gemeentelijke monumenten. Nieuwstraat 79 scoort hoog op deze lijst. Besloten is ook dit pand in dit bestemmingsplan aan te merken als karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- i. Korthedshalve wordt verwezen naar het hiervoor gegeven gemeentelijk commentaar op de vergelijkbare inspraakreactie van de Vereniging van Huiseigenaren Park Groenevelt.
- j. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit is een overeenkomst voor het in exploitatie nemen van bouwgrond. Doordat de gemeente zekerheid wil hebben over dat de aan te leggen openbare voorzieningen en de toekomstige woonomgeving van goede kwaliteit zijn, wordt met de eigenaar van het te ontwikkelen perceel grond een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarin wordt geregeld welke openbare voorzieningen moeten worden aangelegd, van welke kwaliteit ze moeten zijn, maar ook wanneer deze voorzieningen klaar moeten zijn. De hoofdregels voor een exploitatieovereenkomst zijn vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieverordening. Elke door de gemeente te sluiten exploitatieovereenkomst is hierop gebaseerd. Aangezien het een overeenkomst betreft tussen de gemeente en de projectontwikkelaar kan een derde zich niet op de inhoud hiervan beroepen. Enkel de gemeente kan dat. Omdat lezing van de overeenkomst leert dat van het geschetste geen sprake is, kan en zal de gemeente dat dus ook niet doen.

**Ad 8 F. Karels, Burgemeester Aernoudtsweg 7, 4524 KZ Sluis (brief van 18 juli 2005);
Inspraakreactie**

- a. Geattendeerd wordt op het achter de woningen aan de Burgemeester Aernoudtsweg nr. 5 en nr. 7 volgens erfdiensbaarheid aanwezige recht van uitweg en overpad (over 6 meter breedte).
- b. In het plan wordt gesteld dat de panden Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 uit cultuurhistorisch oogpunt in huidige vorm bewaard moeten blijven. Hiertegen wordt bezwaar aangekend. Inspreker heeft wel eens met de gedachte gespeeld om er een kap op te zetten, hetgeen door het plan niet meer mogelijk zou zijn.

Commentaar gemeente

- a. Verwezen wordt naar het hiervoor gegeven gemeentelijk commentaar op de vergelijkbare inspraakreactie van J. Bakker.
- b. Vanwege de karakteristieke en cultuurhistorische waarde van de woningen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 (waaraan in de plantoelichting aandacht is besteed en waarnaar korthedshalve wordt verwezen) is onder andere het behoud van het bestaande uitwendige karakter gewenst. Hiertoe is in artikel 17 een beschermende regeling opgenomen, in combinatie met een aanduiding op de plankaart. Vernieuwing, uitbreiding of verandering van deze woningen is mogelijk voor zover het bouwplan geen afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige bebouwingskarakter.

4.2. Resultaten overlegprocedure (ex artikel 10 Bro)

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan¹¹⁾ op 12 mei 2005 aan de volgende instanties toegezonden met het verzoek te reageren:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid;
2. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
3. B.V. Nederlandse Gasunie;
4. Delta N.V.;
5. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

B.V. Nederlandse Gasunie heeft bij brief van 17 mei 2005 aangegeven dat in het plangebied geen leidingen of stations van hun bedrijf aanwezig zijn en heeft voor het overige geen opmerkingen op het plan geuit. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland heeft bij brief van 15 februari 2006 aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot inspraak op dit bestemmingsplan. Delta N.V. heeft niet gereageerd op het plan. De gemeente gaat er dan ook van uit dat deze aangaande voorliggend bestemmingsplan geen op- of aanmerkingen heeft.

Op de overige ingekomen reacties wordt in het navolgende ingegaan.

Provinciale Planologische Commissie (tegenwoordig Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO), brief van 8 december 2005

Overlegreactie

- a. Verzocht wordt aan te geven of het plan al dan niet een aantasting en/of versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap veroorzaakt.
- b. Geadviseerd wordt het gewijzigde Besluit Luchtkwaliteit, in werking getreden op 5 augustus 2005, te betrekken. Verzocht wordt daarbij de aftrekmogelijkheid van fijn stof en de zogenoemde saldobenadering in de verdere planvorming te betrekken.
- c. Verzocht wordt een agrarische randzone van 50 meter op te nemen waarin het oprichten van boomgaarden expliciet wordt uitgesloten.
- d. Bij het plan moet een lijst worden toegevoegd van alle vrijstellingen die op grond van artikel 15, 17 en 19 WRO zijn verleend.
- e. Gevraagd wordt het definitieve wateradvies van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen te verwerken in de waterparagraaf. Voorts wordt er op gewezen dat de Verordening Waterhuishouding Zeeland 2002 als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld wordt aangehouden. In de plantoelichting is sprake van 90 cm.
- f. Bij handhaving van de huidige plangrens in het ontwerpplan zal een deel van het oude plan Groenevelt (te weten de toegang tot het park en een deel van de bestemming Agrarische doeleinden) blijven vigeren. In overweging wordt gegeven de plangrens op dit punt aan te passen.

Commentaar gemeente

- a. Geenszins is sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Het gemeentebestuur is van mening dat het Woonpark Groenevelt in overeenstemming is met het rijks en provinciaal beleid. Ter verduidelijking hiervan zijn paragraaf 2.7 en bijlage 1 dienaangaande aangevuld. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.
- b. Het plan is aangepast en aangevuld met de resultaten van een inmiddels overeenkomstig het gewijzigde Besluit Luchtkwaliteit uitgevoerd / geactualiseerd luchtkwaliteitsonderzoek.
- c. Het plan is overeenkomstig aangepast.
- d. De gevraagde lijst wordt als een afzonderlijke/losse bijlage aan de provincie aangeleverd.
- e. Het plan is overeenkomstig aangepast/aangevuld.
- f. De plangrens aan de noordzijde van het plan sluit naadloos aan op het in voorbereiding zijnde/nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Sluis en het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". De gevraagde aanpassing van de plangrens is niet zinvol of doelmatig.

¹¹⁾ versie 10 mei 2005

Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, brief van 23 juni 2005*Overlegreactie*

- a. De zinsnede "Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen valt tijdens deze regenperiode 84 mm water per dag" moet worden vervangen door "Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen valt tijdens deze 10-daagse regenperiode 139 mm neerslag in totaal."
- b. Gedacht wordt aan een bergingsvolume van 418 m³. Opgemerkt wordt dat dit afhankelijk is van de omvang van het afgekoppeld verhard oppervlak
- c. Vermeld staat: in regenperiodes loopt de watergang vol en zal het water (vertraagd worden afgevoerd. Het waterschap gaat er van uit dat dit water afgevoerd wordt naar de regenwaterriolering van het gescheiden systeem van fase 1.
- d. Gevraagd wordt de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen in bijlage 1 te vermelden

Commentaar gemeente

- a. De plantoelichting is overeenkomstig aangepast.
- b. De plantoelichting is aangevuld met de gemaakte opmerking. Overigens wordt in de plantoelichting hierover aangegeven dat in een later stadium systeem, grootte en omvang van het geheel nader worden bepaald, in overleg met de waterbeheerder
- c. Dit uitgangspunt is correct. In de plantoelichting (waterparagraaf) is aangegeven dat aangesloten wordt op het watersysteem van fase 1.
- d. De keur is in bijlage 1 vermeld.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

Na de inspraak- en overlegprocedure is besloten de plankkaart en de voorschriften op enkele onderdelen te wijzigen. De wijzigingen worden hierna toegelicht.

Voorschriften

- Van artikel 1 Begripsbepalingen is lid 30 (seksinrichtingen) geschrapt en zijn de leden 31 en 32 vernummerd in 30 en 31. Deze aanpassing houdt verband met de hierna beschreven aanpassing van artikel 9.
- In leden 2 en 3 van artikel 9 "Gebruik van gronden en bouwwerken" uit het voorontwerpbestemmingsplan werd aangegeven wat wel en wat niet onder strijdig gebruik werd verstaan. Volgens een recente uitspraak van de Raad van State (zie Bouwrecht 2005, 128) worden deze leden niet meer geaccepteerd. Naar aanleiding hiervan zijn de betreffende leden geschrapt. De genoemde vormen van strijdig gebruik behoeven niet in de artikelen van de gehanteerde bestemmingen te worden opgenomen omdat de doeleindenomschrijvingen van deze bestemmingen van zichzelf voldoende duidelijk zijn of omdat deze niet in het bestemmingsplan worden geregeld (maar in de APV).
- Omdat naar aanleiding van de inspraak en overlegprocedure een agrarische bestemming met een aanlegvergunningstelsel is opgenomen, zijn in artikel 20 "Strafbepaling" de verwijzingen aangepast.

Toelichting

- In bijlage 1 is de tekst over het prostitutiebeleid geschrapt. Dit beleid heeft in voorliggend bestemmingsplan geen regeling meer.

5. Financiële uitvoerbaarheid

37

Het woonpark wordt ontwikkeld en gefinancierd onder verantwoording van Groenevelt Sluis B.V.. Overdracht, beheer en onderhoud van de gronden zijn voor de 1^e fase reeds privaatrechtelijk geregeld in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Omdat sprake is van een uitbreiding van het plangebied met een 2^e fase wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe exploitatie-overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De inhoud van deze overeenkomst wordt afgestemd op de in dit bestemmingsplan aangegeven mogelijkheden, inclusief de uitbreiding. Met deze overeenkomst is het risico voor de gemeente veiliggesteld.

Uit de door Groenevelt Sluis B.V. aangeleverde exploitatieberekening voor de 2^e fase blijkt dat het plan voor uitbreiding financieel uitvoerbaar is. In de exploitatie-opzet is onder andere rekening gehouden met de kosten voor grondverwerving, infrastructurele werken, voorzieningen zoals gas, water, licht, brandkranen etc., aannemingskosten, studiekosten en ontwikkelingskosten. De kosten zijn afgezet tegen de opbrengsten van de verkoop van de woningen inclusief de gronden.

De planologische regeling voor de 1^e fase is al zo'n 10 jaar van kracht. Voorliggende bestemmingsplanherziening omvat een actualisatie van de voorschriften en plankaart. Een exploitatieberekening voor de bestaande, deels nog in aanbouw zijnde, 1^e fase wordt niet opportuun geacht.

6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

39

6.1. Gewijzigde vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan (versie 06-03-2006) heeft met ingang van 22 juni 2006 in het kader van de vaststellingsprocedure (ex artikel 23 WRO) gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 23-11-2006 gewijzigd vastgesteld. In deze paragraaf wordt volstaan met een opsomming van de aangebrachte wijzigingen. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het raadsvoorstel en -besluit zelf.

Aanpassingen naar aanleiding van (tijdig ingebrachte) zienswijzen

Naar aanleiding van tijdens voornoemde periode van terinzagelegging ingebrachte zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften) en aanpassingen in de plantoelichting aangebracht.

Aangebrachte wijzigingen in de bestemmingsregeling

Plankaart

- Vanwege bestaande rechten is op de plankaart en het bijbehorende renvooi ten behoeve van een achterontsluiting van de percelen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 aan de noordelijk daarvan geprojecteerde bestemming Groenvoorzieningen een subbestemming "ontsluiting" toegevoegd.
- De woningbouwcapaciteit en daarmee het aantal woningbouw kavels is in de eerste fase van het woonpark teruggebracht van 63 naar 60 woningen. Op de plankaart is daartoe in de westelijke randzone en in het daartegenover gelegen middengebied in combinatie met een daaruit voortvloeiende ondergeschikte (beperkte) aanpassing van bouwvlakken (waaronder samenvoeging van twee bouwvlakken) het maximum aantal te bouwen woningen teruggebracht van 10 naar 9 woningen respectievelijk van 18 naar 16 woningen.

Voorschriften

- Aan artikel 6 "Groenvoorzieningen" (GR) is vanwege bestaande rechten een nieuw lid 1d toegevoegd ten behoeve van een achterontsluiting voor de percelen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7.
- Aan artikel 3 lid 3 is een nieuw lid k toegevoegd waarin is vastgelegd dat gebouwen niet plat mogen worden afgedekt. Deze bepaling geldt niet voor de gebouwen die zijn aangeduid als "karakteristieke- of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing".

Aangebrachte wijzigingen in de plantoelichting

- De plantoelichting is genuanceerd op het punt van de karakteristieke vormgeving van woningen. In paragraaf 2.1 is onder de kop "Ruimtelijke opzet 1^e fase woonpark" de zinsnede "Elke woning heeft een eigen karakteristieke vormgeving met traditionele neo-romantische beeldkenmerken" vervangen door de zinsnede "De woningen zijn uitgevoerd met traditionele neo-romantische beeldkenmerken". De grondgedachte van het plan is daarbij overeind gebleven.
- De plantoelichting is uitgebreid met een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze vormt een onderdeel van paragraaf 2.1.

De wijzigingen van de toelichting hebben geen juridische betekenis.

Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan gaven enkele buiten genoemde periode van terinzagelegging ingebrachte reacties/zienswijzen, ondanks dat deze formeel te laat waren ingediend, voor de gemeenteraad alsnog aanleiding om de volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Wijzigingen bestemmingsregeling

- Op de plankaart is het gebied van de agrarische randzone verkleind.
- Voor de gronden behorende bij Burgemeester Aernoudtsweg 9 is de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften) zodanig aangepast dat het gebruik c.q. de functie opslag van agrarische producten en werktuigen kan worden gecontinueerd. Concreet betekent dit dat de bestemming Woondoeleinden, Erven en Tuinen (gedeeltelijk) zijn gewijzigd in de be-

stemming Agrarische doeleinden met de subbestemming "opslag van agrarische producten en werktuigen". Aan het (nieuwe) agrarische bouwvlak is de aanduiding 25% toegevoegd (de aanduiding percentage in het renvooi is eveneens gewijzigd in 25%). De bedrijfswoning is geregeld met de nadere aanwijzing "bedrijfswoning" (bw). De oppervlakte en inhoud daarvan zijn, zoals gebruikelijk binnen andere bestemmingsplannen binnen de gemeente, vastgelegd.

- De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarische bestemming voor de gronden tussen voornoemd perceel en de woningen Groenevelt 2 tot en met 10 is gewijzigd in een tuinbestemming.
- Op de plankaart is het in de randzone van de naar voornoemd perceel leidende toegangsweg het in fase 2 van het woonpark geprojecteerde bouwblok W6(ng)[2] enkele meters westwaarts opgeschoven.

6.2. Slotopmerking

Het ontwerpbestemmingsplan dateert van 6 maart 2006 en is in het kader van de vaststellingsprocedure met ingang van 22 juni 2006 ter inzage gelegd. In dat plan is het toen geldende provinciale beleidskader beschreven. Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is nadien (op 30 juni 2006) vastgesteld. De hoofdlijnen van het in het ontwerpbestemmingsplan beschreven provinciale beleid zijn overgenomen in het omgevingsplan.

In verband hiermee is in voorliggend plan volstaan met het handhaven van betreffende tekstdelen in de plantoelichting en bijlage 1.

Daarnaast is uit oogpunt van inzichtelijkheid in de besluitvorming ten aanzien van de gewijzigde woningcapaciteit en het bij Burgemeester Aernoudtsweg continueren van de agrarische opslag en opnemen van een tuinbestemming in de randzone niet besloten tot aanpassing van de plantoelichting (inclusief kaart 2).

Voor het ruimtelijk-functionele beleid voor het woonpark Groenevelt is afstemming op actueel provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid van belang. In deze bijlage wordt ingegaan op het voor de planontwikkeling relevante beleidskader.

B1.1. Nota Ruimte (Rijksbeleid Ruimtelijke Ordening)

Essentie Nota ruimte

De Nota Ruimte (op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen) omvat het rijksbeleid aangaande de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte is de economische vitaliteit als belangrijk speerpunt opgenomen met daarbij als afgeleide een goed functionerende woningmarkt met meer aandacht voor de vraag vanuit de markt. Werken aan een vitaal platteland en vitale steden zijn belangrijke doelstellingen voor de komende jaren. Vitaliteit van het platteland moet worden versterkt door ruimte te geven aan het hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

De nota stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

De provincie is verantwoordelijk voor de toe-/verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarbij wordt rekening gehouden met uiteenlopende ruimtelijke belangen van bovenlokale aard, zoals het bovengemeentelijk niveau van woning- en bedrijventerreinenmarkt, waterberging, natuurbehoud, infrastructuur en de kwaliteit van grotere kernen. Daarnaast vormt ook verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid: voldaan moet worden aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen.

Ook de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

Nationaal Landschap

West Zeeuws- Vlaanderen is in de Nota Ruimte aangewezen als nader te begrenzen Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Deze moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden, en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Zij nemen, op basis van de globale begrenzing van de PKB-kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De kernkwaliteiten van West Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- het polderpatroon met geulensysteem;
- de overgang van zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid;
- de aanwezigheid van verdedigingswerken.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. In dergelijke gebieden is ruimte voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) c.q. wordt uitgegaan van een woningbouwopgave die het 'migratiesaldo nul' niet overschrijdt. Daarmee wordt bedoeld dat enkel mag worden gebouwd voor huisvesting van bevolkingsgroei die niet te danken is aan migratie. Daarnaast is de volgende passage opgenomen als zogenaamde hardheidsclausule voor nationale landschappen:

"In nationale landschappen met een substantieel negatieve bevolkingsontwikkeling, waar ondanks toepassing van het 'migratiesaldo nul principe' de bevolkingsafname niet gekeerd

kan worden, kan onder voorwaarden een hoger aantal woningen worden gebouwd dan uitgaande van het migratiesaldo nul in principe mogelijk zou zijn. In dergelijke gevallen mag een door de provincie te bepalen en door het rijk te beoordelen beperkt aantal woningen extra worden gebouwd, mits de kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden behouden of worden versterkt".

Provincies maken afspraken met de gemeenten over de omvang en de locatie van de woningbouw. Daarbij kunnen wettelijke basiskwaliteitsregels aanzienlijke ruimtelijke beperkingen opleggen. De provincie mag in dergelijke gevallen gemotiveerd de woningbehoefte elders accommoderen.

In de Nota Ruimte wordt de kuststrook Breskens-Cadzand aangegeven als prioritair aandachtsgebied, waar externe veiligheid (waterbeheersing) in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en economische ontwikkelingen wordt gezien. Deze ontwikkelingen bieden openingen voor landelijke gemeenten als Sluis.

B1.2. Provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid

Het streekplanbeleid en de Nota ruimte

Het Streekplan Zeeland (1997) zal moeten worden aangepast aan de definitieve Nota Ruimte. Het thans in voorbereiding zijnde Omgevingsplan Zeeland gaat hierin voorzien. Op 15 november 2005 is het (ontwerp)Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Vaststelling hiervan door Provinciale Staten is medio mei 2006 voorzien. Tot dat het nieuwe streekplanbeleid/omgevingsplan in werking is getreden, blijft het Streekplan Zeeland uit 1997 het planologisch toetsingskader voor bestemmingsplannen.

Provinciaal woonbeleid

Algemeen

In het algemeen wordt in het huidige en toekomstige provinciale beleid aandacht gevraagd voor het waarborgen van onder andere ruimtelijke milieu-, woon- en leefkwaliteit. Het bundelingsbeleid ten aanzien van wonen en werken wordt voortgezet: dit betekent dat de woningproductie en bedrijvigheid vooral in stedelijke ontwikkelingszones gebundeld moet worden en dat daarnaast ook ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de kernen.

Uniek project/bijzondere woonwensen

Het Streekplan Zeeland (1997) biedt de mogelijkheid voor het realiseren van bijzondere projecten, zogenaamde "unieke projecten". Een aantal kernen in Zeeland beschikt immers over bijzondere kwaliteiten waardoor deze zeer in trek zijn bij bewoners uit andere provincies of uit het buitenland. Als gevolg daarvan treedt woonmigratie op. Vanwege de positieve invloed die van deze projecten kan uitgaan op de woonkwaliteit wordt ontwikkeling daarvan gestimuleerd, onder andere in de regio West Zeeuwsch-Vlaanderen. Uitgangspunt is dat dergelijke projecten potenties moeten hebben voor doelgroepen van buiten de provincie, maar tegelijkertijd ook mogelijkheden bieden voor woningzoekenden uit de regio. Aan de goedkeuring van dergelijke projecten zijn voorwaarden verbonden. Dergelijke projecten komen niet ten laste van het reguliere woningbouwprogramma/-contingent. De provincie heeft het woning(bouw)project Groenevelt te Sluis aangemerkt als een dergelijk "uniek project". Dergelijke projecten dragen ook bij aan de diversiteit van de nieuwbouw en kunnen bijdragen bevordering van de doorstroming op de woningmarkt.

Stimuleren van de woonkwaliteit en diversiteit van de nieuwbouw alsmede aandacht voor bijzondere woonwensen (unieke projecten) en bevordering van de doorstroming op de woningmarkt blijven/zijn in het in de provinciale woonvisie en omgevingsplan vastgelegde nieuwe provinciale beleid belangrijke beleidsuitgangspunten.

Provinciale woonvisie en omgevingsplan

Op 18 maart 2005 hebben Provinciale Staten de Streekplanherziening Woonvisie vastgesteld. De herziening heeft tot doel de op 12 november 2004 vastgestelde provinciale woonvisie en het Streekplan Zeeland 1997 met elkaar in overeenstemming te brengen en is gehanteerd als opmaat voor en opgenomen in het omgevingsplan Zeeland 2006-2012.

Enkele belangrijke items in het vastgelegde provinciaal woonbeleid zijn de volgende.

- Tussen inbreiding en uitbreiding wordt een vaste verhouding van 50-50 gehanteerd. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Teneinde het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding helder en eenduidig te maken, worden de grenzen van het bebouwd gebied gezamenlijk met gemeenten worden vastgelegd.

Om helderheid te scheppen in wat nu binnen en buiten bestaand bebouwd gebied is, is/ wordt voor iedere kern door het college van Gedeputeerde Staten in nauw overleg met de gemeenten een grens van het bestaand bebouwd gebied vastgesteld. Alle woningbouwplannen binnen die grens worden dan als herstructurering of inbreiding aangemerkt en tellen mee voor de doelstelling dat 50% van de woningproductie binnen bestaand bebouwd gebied moet worden gerealiseerd.

NB: Voor voorliggend bestemmingsplan is relevant dat de 1^e en 2^e fase van het woonpark Groenevelt in Sluis gelegen zijn binnen de vastgestelde begrenzing bebouwd gebied voor de kern Sluis.

- De prioriteitsvolgorde herstructurering – inbreiding – uitbreiding is en blijft van toepassing.
- De woningbehoefteprognoses worden niet langer gehanteerd als randvoorwaarde voor de uitbreiding van de woningvoorraad. In plaats daarvan bepalen gemeenten in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma.

Op basis van deze werkwijze wordt het mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen.

Tegemoetkomen aan de woonwensen van de woonconsument vormt in deze visie de centrale doelstelling van het provinciale woonbeleid, maar kwalitatieve streekplandoelstellingen zoals bundeling en zuinig/zorgvuldig ruimtegebruik blijven van kracht.

Het vergroten van de woningproductie is van groot belang. Geconstateerd wordt dat er te weinig nieuwe woningen worden gebouwd. Als gevolg daarvan zijn de prijzen op de woningmarkt sterk gestegen, zijn de doorstroming en herstructurering gestagneerd, is de druk op de huurwoningmarkt en op het goedkope segment toegenomen, waardoor kwetsbare groepen in de knel dreigen te komen.

Met het oog op de wensen van de woonconsument is, naast de omvang, ook de kwaliteit en diversiteit van de woningproductie van belang.

In het Streekplan 1997 is opgenomen dat de groeitendens in de bevolkingsontwikkeling moet worden vastgehouden en versterkt. De natuurlijke bevolkingsgroei loopt echter steeds verder terug, als gevolg waarvan de bevolkingsgroei meer en meer afhankelijk wordt van een vestigingsoverschot. Woningbouw kan hierbij een belangrijke rol spelen. Dit betekent dat er ook voor doelgroepen van buiten de provincie gebouwd zal moeten worden.

De provincie stimuleert daarom de omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie. In de Woonvisie wordt niet, zoals in het Streekplan 1997 is opgenomen, de prognoses voor natuurlijke groei en migratie gehanteerd als randvoorwaarde voor de uitbreiding van de woningvoorraad, maar is het voeden van het woningbouwprogramma aan de gemeenten toebedeeld: de gemeenten krijgen meer vrijheid en verantwoordelijkheid bij het bepalen van de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma. Het vergroten van de woningproductie kan echter tot gevolg hebben dat de bestaande woningvoorraad onder druk komt te staan, met leegstand en verpaupering als gevolg. Dit probleem zal zich niet alleen in de huursector in de Zeeuwse steden manifesteren, maar in toenemende mate ook in de koopsector op de dorpen. Structurele aandacht van gemeenten voor herstructurering en transformatie van bestaande woningen en wijken is daarom op alle niveaus nodig.

Concreet zet de provincie in de Woonvisie in op vier speerpunten / variabele woondoelen:

- Stimuleren van de omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie.
- Stimuleren van herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Aandacht (ruimte bieden) voor "bijzondere" woonwensen (unieke projecten).
- Zorgdragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

Daarnaast betekent de Woonvisie een aanzienlijke verruiming van de bouw mogelijkheden in en bij overige kernen. In het Streekplan is nog opgenomen dat in en bij overige kernen alleen ge-

bouwd mag worden voor de natuurlijke groei. In de Woonvisie wordt afgezien van een beperking van ruimtelijke uitbreidingen bij overige kernen.

Om het verloop van planning en praktijk goed in beeld te krijgen, moeten gemeenten jaarlijks hun planningslijsten bij de provincie indienen en de uitvoering van deze planningslijsten wordt jaarlijks door de provincie gemonitord.

Door de provinciale woonvisie periodiek (1x in de 4 jaar) en op basis van het nieuwe Woon Onderzoek Nederland (WoON) te evalueren en actualiseren kan ingesprongen worden op veranderingen op de woningmarkt.

Zeeland Provinciaal beleid en Nationaal Landschap

In het omgevingsplan is aangegeven dat het doel van de provincie is, samen met het rijk, regionale overheden en belangengroepen, de kwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland (waaronder West Zeeuws Vlaanderen) te versterken. Voor het Nationaal Landschap wordt daarvoor een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie, toerisme en recreatie. Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Ook in andere opzichten moet het Nationaal Landschap zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, want ook het landschap is zeer gebaat bij een goed functionerend en een vitaal platteland. Ook deze aspecten komen in het uitvoeringsprogramma aan bod. De provincie heeft de kernkwaliteiten en globale begrenzing nader uitgewerkt.

In het omgevingsplan is ook specifiek beleid op het gebied van wonen en werken in het Nationaal Landschap opgenomen. Met betrekking tot wonen betreft dit het volgende.

Voor kernen binnen het Nationaal Landschap is de woonfunctie leidend. Deze dient behouden en versterkt te worden. Het algemene provinciale woningbouwbeleid van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding) biedt voor het behoud en versterking van de woonfunctie voldoende waarborgen.

Voor woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied wordt van gemeenten een expliciete onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd waarbij uitgangspunt is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit in het Nationaal Landschap extra gewaarborgd. De provincie wil daarnaast voorbeeldprojecten in het kader van de 'ruimtelijke kwaliteit kernuitbreidingen' met prioriteit in de Nationale Landschappen uitvoeren.

Belangrijke uitgangspunten van het provinciale woon- en ruimtelijk beleid zijn de zorgen om de bevolkingsontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit. Dit laatste uitgangspunt is vertaald in randvoorwaarden van bundeling en inbreiding in bestaand bebouwd gebied. Het realiseren van kwaliteit voor zowel de woning als de (woon)omgeving staat daarbij centraal. Tevens worden, als antwoord op demografische ontwikkelingen in Zeeland, ontwikkelingsmogelijkheden geboden ter bevordering van de woonmigratie, zodat het draagvlak voor voorzieningen, de leefbaarheid en de economische vitaliteit behouden blijven. Wat voor heel Zeeland geldt, is in hogere mate terug te vinden in het Nationaal Landschap. In het deelgebied West Zeeuws-Vlaanderen is al lange tijd sprake van een negatieve bevolkingsontwikkeling. Voor het Nationaal Landschap worden aanvullende kwaliteitswaarborgen voor nieuwe ontwikkelingen ingebouwd door extra aandacht te vragen voor de ruimtelijke kwaliteit. Met dit woonbeleid geeft de provincie invulling aan de voor de nationale landschappen in de Nota Ruimte geformuleerde hardheidsclausule.

Gebiedsgerichte aanpak West Zeeuwsch-Vlaanderen

Voor de regio West-Zeeuws-Vlaanderen/het buitengebied van de gemeente Sluis is het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" opgesteld en van kracht: een gebiedsgericht inrichtingsplan met een uitvoeringsprogramma en een tijdshorizon van 15 jaar (2003-2018). Het is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen, waarin zijn vertegenwoordigd de gemeente, de provincie, het Waterschap, de sectoren recreatie, landbouw, natuur en milieu en het bedrijfsleven.

Het gebiedsplan is door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld op 13 juli 2004 en is planologisch verankerd in de op 16 april 2004 vastgestelde streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen: het vormt daarmee een belangrijk beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de regio West Zeeuwsch-Vlaanderen.

De kern van de gebiedsgerichte aanpak is een integrale visie over hoe een kwaliteitsimpuls aan dit gebied kan worden gegeven voor gezonde economische pijlers in een aantrekkelijke omgeving. Verandering is namelijk noodzakelijk om de neerwaartse spiraal met betrekking tot werkgelegenheid, inwonertal en voorzieningenniveau (leefbaarheid) om te buigen alsmede de sluispende achteruitgang van landschap en natuur te stoppen.

B1.3. Woonvisie Sluis (februari 2005)

De Woonvisie dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast moet de visie inzicht geven in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015.

Gezien de ambities van de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd (werkgelegenheid, de terugloop in het inwonertal / het aantal huishoudens, het wegvallen van het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheidsprojecten) maar vooral ook de kansen / potenties die er nog in het verschiet liggen op het gebied van recreatie en toerisme, zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad. De insteek is om met gedifferentieerde nieuwbouw van woningen in te spelen op de vraag van de woonconsumenten die momenteel in de gemeente wonen (en daarmee vertrek van inwoners naar elders te voorkomen), en om nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken.

Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitwerkt.

1. Inzetten op een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 1.300 woningen in de periode 2005-2015. Met deze doelstelling zou het inwonertal in genoemde periode met 2.600 tot 3.200 inwoners toenemen. De nieuwbouw moet de negatieve spiraal van ontgroening, vergrijzing en het uitblijven van bevolkingsgroei doorbreken en de leefbaarheid van het gebied vergroten.
2. Versterking vestigingsklimaat (boven)lokale vraag door sterke impuls recreatie en zorg. Wanneer met het aantrekken van een bovenlokale vraag wordt ingezet op bijvoorbeeld vitale ouderen, alsmede gezinnen met kinderen, dan zal het voorzieningenaanbod voor deze groepen op het gebied van recreatie, cultuur en dergelijke moeten worden uitgebreid en bovendien een kwaliteitsslag moeten ondergaan. De ingezette valorisering van een aantal kernen zal moeten worden voortgezet om zo de aantrekkelijkheid en identiteit van deze kernen verder te versterken.
3. Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen relateren aan kwaliteiten van kernen. Bij de verdere uitbreiding van de woningvoorraad zal nadrukkelijker naar de aanwezige potenties van de gebieden moeten worden gekeken. De geconstateerde lokale/regionale vraag moet vooral in kernen als Oostburg en Breskens en de overige drie grotere kernen geëffectueerd worden, gezien de mogelijkheden en de vraag die daar ligt.
4. Differentiatie woningbouw moet aansluiten bij lokale en bovenlokale vraag in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen. Relevant voor een goede afzet van de nieuw te bouwen woningen is, dat de verschillende woningbouwprogramma's aansluiten bij de woningvraag die beantwoord moet worden en tevens recht doet aan de eigenschappen van de planlocaties.
5. Aanpassingen bestaande woningvoorraad. Onlosmakelijk verbonden aan de nieuwbouwplannen is de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Om dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt te voorkomen, moet tegelijkertijd de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en/of herstructurering) worden opgepakt. Ook dient een duidelijk beleid te worden gevoerd ten aanzien van tweede woningen.

In de woonvisie zijn door middel van een sterkte- en zwakte-analyse de (woon)kwaliteiten per kern aangegeven. Duidelijke groei mogelijkheden zijn voorzien in de 5 grotere kernen van de gemeente, met name Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke. Om de slag naar uitvoering te kunnen maken, wordt in ieder geval voor deze kernen een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Een van de speerpunten voor de kern Sluis is versterking woningaanbod ook voor meer koopkrachtige vraag. Ingespeeld dient te worden op de behoefte aan 2 onder 1 kapwoningen, vrijstaande woningen en bouwkavels. In kwantitatief opzicht wordt voor de periode 2004 tot en met 2015 uitgegaan van het volgende programma:

- Lokale/regionale vraag : 100 woningen;
- Bovenregionale vraag : 70 woningen.

Ten aanzien van de voorgenomen tweede fase van Groenevelt is opgemerkt dat deze wellicht dient te worden gezien in het licht van Sluis aan Zee en landinwaartse waterontwikkeling. Vooral nog wordt gedacht aan kleinere woningen (400-450 m³) op kleinere kavels deels ook voor lokaal publiek, (indicatief) totaal circa 30 woningen. De prijsklasse waarop wordt ingezet is € 300.000-€ 600.000,-.

Gezien het karakter en de opzet van de Groenevelt-locaties, zijn ook de woningen in de tweede fase uitsluitend bedoeld voor permanente bewoning.

B1.4. Archeologie

In het Streekplan Zeeland is, in aansluiting op het verdrag van Malta¹²⁾, vastgelegd dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel moet vormen in de planvoorbereiding van ingrepen in en op de bodem. Het streven is behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Indien andere belangen boven het archeologisch belang prevaleren, wordt gestreefd naar behoud van de archeologische informatie door opgraving, uitwerking, rapportage en opslag in het provinciaal archeologisch depot.

Gedeputeerde Staten hebben vervolgens in mei 2001 aanvullend beleid geformuleerd inzake de bescherming van archeologisch erfgoed en het provinciale toezicht op gemeentelijke (ruimtelijk) plannen en projecten. Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en projecten die gepaard gaan met een ingreep in of op de bodem zijn gemeentebesturen gehouden onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van archeologische waarden. De resultaten daarvan dienen te worden betrokken in de integrale afweging van belangen.

Ter effectivering van het provinciaal archeologisch beleid zijn de Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMKZ) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) door Gedeputeerde Staten in mei 2001 vastgesteld als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Ook dient rekening te worden gehouden met eventuele bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) bekende archeologische bodemvondsten.

B1.5. Water(toets)

Voor voorliggende planontwikkeling zijn de Vierde Nota Waterhuishouding (Ministeries van Verkeer en Waterstaat, VROM en Landbouw en Visserij, 1998), de 3^e Kustnota, tradities, trends en toekomst (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2000) en het Waterhuishoudingsplan 2001-2006, Samen Slim met Water (vastgesteld door Provinciale Staten in 2001) van belang. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de in 2001 door het rijk, provincies, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen ondertekende startovereenkomst Waterbeleid 21^e Eeuw (WB21). Op 28 november 2001 zijn de Bestuurlijke Notitie en de Handreiking Watertoets door het Bestuurlijk Overleg WB21 gepresenteerd en door de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat ondertekend.

De watertoets is een concrete uitwerking die voortvloeit uit de startovereenkomst WB21 en wordt bevestigd in het nationale ruimtelijke ordeningsbeleid. Toepassing van de watertoets is tevens in 2002 verankerd in de Circulaire Duurzame Stedenbouw van de provincie Zeeland en per 1 november 2003 in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Ten slotte moet rekening worden gehouden met de Keur waterschap Zeeuws Vlaanderen, het waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002-2007, Met het water mee (december 2002) en de Deelstroomgebiedvisie Zeeland (2003).

Beleidsmatig wordt ingezet op een meer integraal waterbeheer en meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten

¹²⁾ Met de ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht er op toe te zien dat met archeologische vindplaatsen rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ordening, milieueffectrapportage, bouwactiviteiten en andere ingrepen in een gebied.

een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. Gebiedsgericht maatwerk is hierbij noodzakelijk. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de eisen die een duurzaam waterbeheer stelt.

De vereiste "watertoets" heeft betrekking op ruimtelijke besluiten zoals wijzigingen in nieuwe bestemmingsplannen en streekplannen, nieuwe plannen voor infrastructuur, woningbouw en bedrijventerreinen en herstructureringsplannen in stedelijk en landelijk gebied. De watertoets is een procesinstrument gericht op het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van alle relevante waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen en besluiten. De waterbeheerders dienen van meet af aan bij de ruimtelijke planontwikkeling te worden betrokken. Bij de onderbouwing van ruimtelijke plannen, bijvoorbeeld in de bestemmingsplantoelichting, moet gemotiveerd de keuze worden aangegeven ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten. Het opnemen van een "waterparagraaf" in de toelichting op het ruimtelijke plan is op grond van de op 1 november 2003 gewijzigde Bro verplicht. Met ruimtelijke plan wordt bedoeld: bestemmingsplan, (regionaal) structuurplan, streekplan, ruimtelijke onderbouwing voor vrijstelling via artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening (WRO).

Het waterbeleid van de gemeente Sluis is evenals het rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid gericht op bevordering van een duurzaam watersysteem in het stedelijk gebied. Waar mogelijk en voor zover relevant zullen gerichte maatregelen worden getroffen. Samenwerking met de waterbeheerder(s) acht de gemeente daarbij van belang. Per plan worden dan ook vroegtijdig specifieke afspraken gemaakt met de waterbeheerder(s) over de kwalitatieve en kwantitatieve waterhuishouding.

B1.6. Natuur

Ruimtelijke ingrepen (zoals de realisering van werk- en woongebieden) kunnen invloed hebben op de natuurwaarden in het betreffende gebied en de directe omgeving. In dit verband dient toetsing/beoordeling van dergelijke ingrepen plaats te vinden aan de Flora- en faunawet en de Vogel- en habitatrichtlijn.

Voor meer informatie over het betreffende beleids-/beoordelingskader en over de in dit verband uitgeoefende beoordeling wordt verwezen naar bijlage 2.

B2.1. Context

B2.1.1. Aanleiding en doel

Plangebied

Voorliggende bijlage bevat de beoordeling van de gevolgen van de ontwikkeling van Woonpark Groenevelt op de te beschermen natuurwaarden. Voor de beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de plantoelichting.

Onderzoeksplicht

Bij een toekomstige ruimtelijke ingreep geldt er volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een onderzoeksplicht, naar de bestaande toestand van het gebied en naar de mogelijke, wenselijke ontwikkelingen in dat gebied. Hieronder valt ook een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet beschermt aangewezen dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Door een ruimtelijke ingreep kunnen er schadelijke handelingen in of nabij het plangebied in het kader van de Flora- en faunawet plaatsvinden, waardoor er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen indien aan bepaalde ontheffingscriteria is voldaan.

Gebiedsbescherming

Naast de soortenbescherming dient tevens onderzocht te worden of gebiedsbescherming van toepassing is. Daarbij is het onderzoek in het bijzonder gericht op een eventuele aanwezigheid van speciale beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen kennen zowel een interne als een externe werking: indien een ruimtelijke ingreep in of in de nabijheid van zo'n gebied is voorgenomen, kan dit tot significante verstoring voor het gebied leiden.

Doel

Samenvattend betekent dit dat de gevolgen van de ontwikkeling op de te beschermen natuurwaarden moeten worden beoordeeld c.q. inzicht moet worden verkregen in:

- de aanwezigheid van speciale beschermingszones inzake de Vogel- en Habitatrichtlijngebied(en) en in de effecten van de ruimtelijke ingreep op dit gebied(en);
- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten (is een ontheffing noodzakelijk).

Tevens dient inzichtelijk te worden gemaakt of de ontheffing "redelijkerwijs" zal worden verleend.

B2.1.2. Vogel- en Habitatrichtlijn

Regelgeving

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van "natuurlijke habitats" en "wilde flora en fauna". De soortenbescherming van beide wetten zijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in de aanwijzing van speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten en die van belang zijn voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, zoals de gemeente, pas toestemming geven "nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast".

B2.1.3. Flora- en faunawet

Regelgeving

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

Soorten, verbod en ontheffing

De vele te beschermen diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, et cetera) en enkele plantensoorten zijn te vinden op lijsten, die onderdeel uitmaken van de Flora- en faunawet.

Gezien het doel van dit onderzoek is de volgende verbodsbepaling van de Flora- en faunawet van toepassing. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden:

- "planten, behorende tot een inheemse plantensoort, ... op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen" (artikel 8);
- "dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen" (artikel 9);
- "dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten" (artikel 10);
- "nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren" (artikel 11).

Als er sprake zal zijn van aantasting of verstoring, is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van de Minister van LNV.

Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)

Per 23 februari 2005 geldt het gewijzigde *Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten* (Staatsblad 2004, 501). Dit besluit van 10 september 2004 maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten. De betreffende soorten staan vermeld in drie tabellen.

Tabel 1- Algemene soorten: algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen

Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming. Als deze soorten op de locatie voorkomen dan geldt daarvoor een vrijstelling van de verbodsbepaling van de Flora- en faunawet. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden, wel geldt de algemene zorgplicht¹³⁾. Het is noodzakelijk dat de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen worden gestart.

Tabel 2 – Overige soorten: vrijstelling met gedragscode of ontheffing (lichte toets).

Deze soorten krijgen een zwaardere bescherming. Er geldt alleen een vrijstelling als sprake is van een gedragscode die is goedgekeurd door de Minister van LNV. Hiervoor geldt het volgende: als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten.

Er van uitgaande dat de initiatiefnemer ten tijde van de uitvoering nog niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, betekent dit dat voor deze soorten ontheffing moet worden aangevraagd. Ook hier is het noodzakelijk dat de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen worden gestart.

¹³⁾ Zorgplicht. De wet erkent de intrinsieke waarde van het in het wild levende dier. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat mensen daar niet onzorgvuldig mee mogen omspringen. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemeen fatsoensfeit die voor iedereen geldt. Overigens geldt de zorgplicht ook voor planten.

Tabel 3 – Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/uitgebreide toets.

Voor deze soorten dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd ontheffing aangevraagd te worden indien vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen worden verstoord. Er geldt geen vrijstelling met gedragscode.

Ontheffing

Als geen gebruik kan worden gemaakt van de vrijstellingsregeling, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden bij LNV. Het verzoek om ontheffing wordt onderworpen aan een lichte toets of een uitgebreide toets, afhankelijk van de soorten die op de planlocatie voorkomen.

Lichte toets

Voor de soorten van tabel 1 en 2 is (eventueel) de lichte toets van toepassing. Deze toets houdt in dat de activiteiten het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen.

Uitgebreide toets

Voor deze soorten van tabel 3 en/of vogelsoorten is de uitgebreide toets van toepassing. Deze toets houdt in dat:

- de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen;
- er geen alternatief is voor de activiteit;
- de activiteit past binnen één van de genoemde belangen;
- werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van "zorgvuldig handelen".

Uit meerdere praktijkvoorbeelden blijkt, dat het niet altijd op voorhand zeker is dat ontheffing kan worden verkregen vanwege het voorkomen van soorten van tabel 3 en om deze reden kunnen planologische procedures vertraging oplopen of zelfs het project uiteindelijk niet worden uitgevoerd.

B2.2. Beoordeling

B2.2.1. Verantwoording en opzet

Verantwoording

Deze beoordeling beschrijft de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten ingevolge de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming ingevolge de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De mogelijke aanwezigheid van soorten wordt bepaald aan de hand van:

- literatuuronderzoek (diverse ecologische verspreidingsatlassen);
- algemene kennis over het voorkomen van de Nederlandse flora en fauna;
- locatiebezoek.

Tijdens het locatiebezoek wordt een beoordeling gemaakt in hoeverre het leefgebied van soorten, die op basis van het literatuuronderzoek en algemene kennis in het plangebied mogen worden verwacht, ook daadwerkelijk in het plangebied aanwezig is. Met de beschikbare basisgegevens en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een goede inschatting worden gemaakt van de huidige en de toekomstige functie van het gebied voor flora en fauna. De beoordeling richt zich zowel op beschermde gebieden als op de te beschermen soorten. Een gerichte veldinventarisatie op de aanwezigheid van te beschermen soorten vormt geen onderdeel van deze beoordeling.

Opzet beoordeling

De opzet van deze beoordeling is als volgt. Eerst is een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie van de ecologische waarden in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de interpretatie en beoordeling van deze gegevens in het licht van de voorgenomen ontwikkelingen.

Voor de geraadpleegde basisgegevens wordt verwezen naar de website www.natuurloket.nl van het Natuurloket¹⁴⁾.

B2.2.2. Huidige ecologische waarden

Beschikbare inventarisatie gegevens Natuurloket

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de beschikbare gegevens over het voorkomen van de diverse soortgroepen in het plangebied zoals vermeld bij het Natuurloket.

Kilometerhokken

Het plangebied is gesitueerd in de kilometerhokken 15-370 en 16-370. Het westelijke kilometerhok omvat een groot deel van de bebouwde kom van Sluis en de daarbij behorende vestingwerken. Het oostelijke kilometerhok bestaat grotendeels uit agrarische gronden met enige bebouwing en een deel van de veste.

Het kilometerhok is goed onderzocht op vaatplanten en vlinders. Mossen, zoogdieren, amfibieën en sprinkhanen zijn matig onderzocht. De overige soortgroepen zijn niet onderzocht, zie ook hoofdstuk 5.

Bijzondere soorten

Het Natuurloket geeft het volgende weer:

- drie vaatplantsoorten, die beschermd wordt ingevolge de Flora- en faunawet en zes vaatplantsoort die staan vermeld op de Rode Lijst;
- acht zoogdiersoorten, die beschermd wordt ingevolge de Flora- en faunawet, zeven soorten die staan vermeld op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een soort die staat vermeld op de Rode Lijst;
- vier soorten amfibieën die beschermd wordt ingevolge Flora- en faunawet en één soort ingevolge de Habitatrichtlijn.

De vaatplanten die beschermd worden ingevolge de Flora- en faunawet zijn waarschijnlijk muurplanten (klein glaskruid, tongvaren en stijf hardgras), die op de oude vestingmuren van Sluis groeien. De zoogdiersoorten die worden beschermd door de Habitatrichtlijn zijn naar verwachting vleermuizen, deze maken van gebouwen (en bomen) en de oude vestingwerken gebruik als kraamkamer en/of overwinteringlocatie.

De waargenomen soorten amfibieën zijn waarschijnlijk: gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en bruine kikker. De soort die wordt beschermd door de Habitatrichtlijn is waarschijnlijk een boomkikker. Het betreft hier waarschijnlijk een gedateerde waarneming. Het is bekend dat deze soort momenteel niet meer in deze regio (omgeving stad Sluis) voorkomt.

De beschikbare gegevens van het Natuurloket geven mogelijk geen volledig beeld van de te beschermen natuurwaarden in het plangebied.

Overige inventarisatiegegevens

Er zijn geen andere inventarisatiegegevens beschikbaar gesteld, zoals ecologische gegevens van de gemeente.

Locatiebezoek

Ten behoeve van de beoordeling heeft op 27 augustus 2003 een locatiebezoek plaatsgevonden. Tijdens deze locatiebezoek is de flora en de potentie van het terrein als geschikt leefgebied voor broedvogels, zoogdieren en amfibieën globaal beoordeeld.

Flora (vaatplanten)

De plangebied is voor een deel volledig vrij van beplanting en begroeiing. Dit betreft de gedeelten die in gebruik zijn als bouwterrein. Ook bij de woningen die reeds is afgebouwd is geen begroeiing aanwezig daar deze is doodgespoten. De nog niet bebouwde gedeelten hebben ge-

¹⁴⁾ Het Natuurloket is een gezamenlijk initiatief van het Ministerie van LNV en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). In de VOFF zijn Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) verenigd. Het Natuurloket heeft als doel de toegankelijkheid van gegevens over de aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten in Nederland te vergroten (www.natuurloket.nl). De gebiedsinformatie is gebaseerd op waarnemingen die verzameld zijn door de PGO's.

durende meerdere jaren braak gelegen. Hier heeft zich een ruigtevegetatie ontwikkeld bestaande uit soorten als: spiesmelde, varkensgras, akkerdistel, harig wilgenroosje en diverse soorten grassen.

Er zijn geen plantensoorten aangetroffen die bescherming genieten ingevolge de Flora- en faunawet.

Vogels

Het gebied vervult geen functie als rust- en verblijfgebied voor vogels. Het terrein is, mede door de toch grote mate van onrust, ongeschikt als leefgebied voor broedvogels.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn er sporen van muizen en mol waargenomen (aan de rand van het plangebied). Welke soort muis(-zen) kon niet worden vastgesteld. Doordat het terrein gedurende meerdere jaren braak heeft gelegen zouden diverse soorten muizen zich in het gebied kunnen vestigen, zoals aardmuis, huisspitsmuis, veldmuis en ondergrondse woelmuis. Gezien het toch droge karakter en grazige is het gebied niet geschikt als leefgebied voor bijzondere soorten muizen

Mogelijk vormt het gebied ook een onderdeel van het leefgebied van de egel. Geschikte nestlocaties zijn in het plangebied echter niet aanwezig.

De genoemde soorten worden beschouwd als overige te beschermen soorten ingevolge de Flora- en faunawet.

Amfibieën en reptielen

In het plangebied zijn geen sloten of waterpartijen aanwezig die als voortplantingsbiotoop kunnen fungeren. Deze zijn wel in de nabijheid gelegen. Hierdoor kan het plangebied een functie vervullen als landbiotoop voor een soort als gewone pad. Voor andere soorten is het plangebied niet geschikt. Tijdens het veldbezoek zijn overigens geen amfibieën waargenomen. Het plangebied is momenteel ongeschikt als leefgebied voor boomkikker.

De gewone pad wordt beschouwd als een overige te beschermen soort ingevolge de Flora- en faunawet.

Overige soortgroepen

In het plangebied komen geen biotopen voor die geschikt zijn voor (extra) te beschermen soorten vlinders, libellen en paddestoelen.

Conclusies natuurwaarden

Op grond van de veldverkenning worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de flora en fauna.

- In het plangebied komen geen vaatplanten voor die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd.
- In het plangebied komen geen broedvogelsoorten voor.
- Mol en muizen (soorten onbekend, mogelijk aardmuis, huisspitsmuis, veldmuis en ondergrondse woelmuis) komen in het plangebied voor.
- In het plangebied komt naar verwachting de gewone pad voor. Voor overige soorten amfibieën of reptielen is het plangebied ongeschikt.

Beschermde soorten van de overige soortgroepen zijn niet in het plangebied te verwachten.

B2.3.3. Verwachte effecten op natuurwaarden

Met de beschikbare basisgegevens en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een inschatting gemaakt worden van de huidige en toekomstige functies van het plangebied voor flora en fauna.

Effecten op gebieden met beschermde status

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied. De aangrenzende gronden vormen aan de noordwestelijke zijde een onderdeel van de provinciale ecologische

hoofdstructuur. In het Natuurgebiedsplan Zeeland 2001 is dit gebied aangeduid als "nieuwe natuur" met als streefbeeld "bloemrijk grasland". Het betreffende perceel is nog in particulier bezit en in gebruik als grasland. Het huidige beheer is ogenschijnlijk niet gericht op natuurontwikkeling, daar de grasmat voedselrijk is en relatief intensief wordt beheerd. Er zijn hier geen bijzondere vegetatiekundige waarden. Het gebied is mede door de ligging langs de toegangsweg naar de kern Sluis ongeschikt als broedgebied voor vogels van (open) graslanden.

Er liggen geen andere natuur- of groengebieden met een beschermde status, zoals speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, staats- of beschermde natuurmonumenten.

Effecten op beschermde soorten

Bij de beoordeling gaat het strikt gezien om de voorgenomen verandering ten opzichte van de huidige situatie. Het gehele terrein is al bouwrijp gemaakt. De verandering betreft dus de bouw van woningen op een aantal kavels.

De bouw van woningen leidt tot aantasting van het leefgebied van de in het plangebied aanwezige zoogdieren (mol, muizen) en gewone pad. In de nabijheid van het plangebied is voldoende alternatief leefgebied voor bovengenoemde soorten voorhanden. De betreffende soorten zijn lokaal en landelijk zeer algemeen. Derhalve is geen sprake van aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soorten.

B2.3.4. Ontheffing

Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet van het Ministerie van LNV is niet noodzakelijk, daar de aanwezige soorten alle vallen onder de vrijstelling.

Wat de soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Bijlage 3. Beoordeling molenbiotoop molen De Brak 1

Algemeen

In relatie tot molen De Brak aan de Nieuwstraat moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop. Voor het behoud van de molen is het immers van belang dat deze kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. In de omgeving van een molen kunnen mogelijk hoogtebeperkingen aan de orde zijn voor obstakels. Het gebied waarbinnen dergelijke hoogtebeperkingen gelden, wordt molenbiotoop of molenbeschermingszone genoemd. Afhankelijk van het molentype en van de omgeving waarin de molen is gelegen, kan de molenbeschermingszone een groot gebied bestrijken (vele honderden meters).

Beoordeling

In de Handleiding Molenbiotoop van De Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") en op de website van de vereniging (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze formule luidt voor een bergmolen als volgt: $Hx = X/n + (c.z)$. Omgekeerd kan ook de afstand worden bepaald bij een bepaalde bouwhoogte: $X = n(Hx - c.z)$ ¹⁵⁾. Hierbij dient de eerste 100 meter wel vrij te blijven van obstakels, dan wel in geval van een berg en/of stelling dient de obstakelhoogte niet hoger te zijn dan de berg- en/of stelling hoogte.

De berg, waarop molen De Brak zich bevindt, is 2,50 meter hoog en de stellinghoogte bedraagt 8,80 meter. De molen heeft een vlucht van 23,80 meter. De askop bevindt zich op een hoogte van 23,20 meter. Raadpleging van de website van De Vereniging De Hollandse Molen geeft voorts aan dat de molenomgeving op grond van biotooptechnische criteria is geclassificeerd als goed.

In de directe nabijheid van de molen is sprake van een vrij dichte bebouwingsstructuur, welke overeenkomstig de genoemde handleiding en website moeten worden beschouwd als gesloten gebied ($n = 50$).

Ingevolge de molenbiotoop van molen De Brak is vanaf een afstand van circa 270 meter een bebouwingshoogte van 10 meter acceptabel. Daarnaast gelden binnen een afstand van 100 meter tot de molen beperkingen voor hoog opgaande beplanting.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de molen De Brak geen belemmering vormt voor voorliggend woongebied, ten aanzien van:

- bebouwing: het woonpark Groenevelt bevindt zich immers op een afstand van circa 300 meter en meer en de bouwhoogte in dit gebied bedraagt maximaal 10 meter;
- beplanting: het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 225 meter van de molen.

¹⁵⁾ verklaringformule molenbiotoop

H = hoogte van het obstakel $n = 50$ voor gesloten gebied, 75 voor ruw gebied en 140 voor open gebied

X = afstand obstakel tot molen

z = askophoogte = helft vlucht + hoogte belt, berg en/of stelling = $(\frac{1}{2}v + s)$

c = 0,2 (constante)

B.4.1. Beleidskader en normstelling

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uursgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van Nederland overschreden.

Andere stoffen uit het Blk hebben een te verwaarlozen invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Gevoelige en minder gevoelige functies

Bij de uitvoering van de Europese richtlijn die ten grondslag ligt aan het Besluit luchtkwaliteit, ligt het primaat bij de bescherming van de gezondheid van de mens. Onderscheid in gevoelige functies wordt niet gemaakt, hetgeen inhoudt dat de wettelijke grenswaarden overal in de buitenlucht gelden. Alleen werkplekken (arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet) worden in het Blk uitgesloten en kunnen daarmee als niet-gevoelige functie worden beschouwd.

Bedrijven zelf kunnen beschouwd worden als functies waar mensen niet gedurende lange tijd in de buitenlucht verblijven. In het kader van Arbo-wet moeten reeds maatregelen worden genomen in verband met luchtkwaliteit en geur.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

B.4.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

Nieuwe functies genereren verkeer en kunnen daarom mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Zodoende is onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer als gevolg van de voorgenomen woningbouw in het woonpark Groenevelt (veiligheidshalve is bij de berekeningen uitgegaan van maximaal 50 extra woningen¹⁶⁾ heeft op de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook op de rest van de omgeving. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied onderzocht.

¹⁶⁾ Voor de 1e fase van het woonpark Groenevelt stemt de feitelijke ruimtelijke situatie niet overeen met bestemmingsplan Park Groenevelt uit 1994 (zie ook hoofdstuk 1 inleiding). De hoofdopzet/basisgedachte waaronder het aantal woningen dat voor deze fase is opgenomen in dat plan blijft echter ongewijzigd c.q. wordt gecontinueerd in het voorliggende (nieuwe) bestemmingsplan Woonpark Groenevelt. De 2^e fase van het woonpark voorziet in maximaal 37 extra woningen. Veiligheidshalve is in het luchtkwaliteitsonderzoek uitgegaan van maximaal 50 extra woningen.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CARII-programma¹⁷⁾ (versie 4.1.3.). Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CARII-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CARII-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immisiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Dit rekenprogramma gaat uit van het nieuwe NEC-scenario (National Emission Ceilings). Het CARII-programma kan niet voor de jaren 2006 en 2016 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2006 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2006 gebruikt met het scenario van 2004. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2016 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2016 gebruikt met het scenario van 2015.

Gevolgen beoogde ontwikkeling op luchtkwaliteit in de omgeving

Relevant voor de gevolgen van het project op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. Voor de extra verkeersproductie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is uitgegaan van een verkeersproductie per woning van gemiddeld 6 mvt/etmaal. De realisatie van maximaal 50 woningen zal naar verwachting derhalve een extra verkeersproductie van circa 300 motorvoertuigen per etmaal tot gevolg hebben.

De motorvoertuigen van en naar de nieuwe wijk zullen worden verdeeld op het openbare weggenet. Vooralnog is uitgegaan van een worst-case scenario, 100% van het verkeer van en naar de wijk zal richting het centrum van Sluis rijden (in de praktijk zal een deel van het verkeer op de Nieuwstraat afslaan richting de rondweg).

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling

De luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden. De Nieuwstraat en de Burgemeester Aernoudsweg zijn daarbij als maatgevend beschouwd.

Invoergegevens

Voor de huidige verkeersintensiteiten van de Nieuwstraat is gebruikgemaakt van verkeersstellingen van de provincie. Ten behoeve van het bepalen van de toekomstige verkeersintensiteiten is rekening gehouden met een (autonoom) groeipercentage van 1%. Voor de Burgemeester Aernoudsweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Daarom is een naar verwachting ruimte aannahme gedaan. Ook hier is rekening gehouden met een (autonoom) groeipercentage van 1% per jaar. De intensiteitgegevens zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	verkeersintensiteit (mvt/etmaal)				
	2006	2010 excl. ontwikkeling	2010 incl. ontwikkeling	2016 excl. ontwikkeling	2016 incl. ontwikkeling
Nieuwstraat	4.795	4.990	5.290	5.300	5.600
Burg. Aernoudsweg	1.000	1.041	1.341	1.105	1.405

In het CARII-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen).

Voor de Nieuwstraat is een voertuigverdeling van 92% lichte motorvoertuigen, 6% middelzware en 2% zware motorvoertuigen aangehouden. Verder is uitgegaan van het snelheidstype "normaal stadsverkeer", wegtype 4 (eenzijdige bebouwing) en een bomenfactor van 1 (weinig tot geen bomen). Voor de Burgemeester Aernoudsweg is een voertuigverdeling van 99% lichte motorvoertuigen, 0,5% middelzware motorvoertuigen en 0,5% zware motorvoertuigen aangehouden. Verder is uitgegaan van het snelheidstype "normaal stadsverkeer", wegtype 4 (eenzijdige bebouwing) en een bomenfactor van 1.

¹⁷⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.1.3., 2005.

Berekeningsresultaten

Op grond van het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 en de bijbehorende meetregeling mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden. Voor Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Toetsing gevolgen beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving (toetsing Blk)
In tabel 2 zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit langs de relevante wegen als gevolg van de bouw van (maximaal) 50 woningen weergegeven op een berekende afstand van 5 meter uit de as van de Nieuwstraat en de Burgemeester Aernoudsweg. Hierbij is rekening gehouden met de aftrek van zeezout. In de berekeningen is er van uit gegaan dat het project in 2006 nog niet gerealiseerd is.

Tabel 2 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)		fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)		fijn stof (PM ₁₀) 24 uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)	
	excl. ontwikke- ling	incl. ontwikkeling	excl. ontwikkeling	incl. ontwikkeling	excl. ontwikke- ling	incl. ontwikke- ling
In 2006						
Nieuwstraat	29	nvt	24	nvt	19	nvt
Burg. Aernoudsweg	20	nvt	22	nvt	7	nvt
In 2010						
Nieuwstraat	22	22	27	27	34	34
Burg. Aernoudsweg	17	17	26	26	27	27
In 2016						
Nieuwstraat	21	21	27	27	32	33
Burg. Aernoudsweg	16	16	26	26	26	26

* Na aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof

Uit de resultaten blijkt dat zich geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de jaargemiddelden en 24-uursgemiddelden voordoen.

Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling (toetsing goede ruimtelijke ordening)
In tabel 3 is de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen af te lezen op een berekende afstand van 30 meter uit de as van de Nieuwstraat en op een berekende afstand van 7 meter uit de as van de Burg. Aernoudsweg entree (aangenomen wordt dat hier de hoogste verkeersintensiteiten aanwezig zijn). Hierbij is rekening gehouden met de aftrek van zeezout. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de nieuwe functies voldaan wordt aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Blk.

Tabel 3 Berekeningsresultaten ter plaatse van de beoogde woningen*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	fijn stof (PM ₁₀) 24 uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)
In 2010			
Nieuwstraat	17	26	27
Burg. Aernoudsweg	17	26	26
In 2016			
Nieuwstraat	17	26	27
Burg. Aernoudsweg	16	25	26

* Na aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof

Zowel in 2010 als in 2016 zijn er geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden en 24-uursgemiddelden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Bijlage 5. Verslag inspraakbijeenkomst

1

Op 5 juli 2005 heeft een inspraakbijeenkomst over het plan plaatsgevonden. In deze bijlage is het inhoudelijk deel van het van deze bijeenkomst gemaakte verslag opgenomen. Niet opgenomen is:

- de aan het begin van het verslag genoemde presentielijst (de inspraakbijeenkomst is bezocht door 24 belangstellenden);
- de aan het eind van het verslag genoemde lijst met aandachtspunten, aangezien deze integraal is overgenomen in de schriftelijk door de Vereniging van Huiseigenaren Park Groenevelt ingediende inspraakreactie (zie paragraaf 4.1 van de plantoelichting).



GEMEENTE SLUIS

Sector / Stafafdeling	Afdeling	Nr. verslag	Opgesteld door	Datum vergadering
R&W	RB		J. Ocke	5 juli 2005
Verslag van	Inspraakbijeenkomst Groenevelt	voorontwerpbestemmingsplan	"Villapark	
Aanwezig				Kopie aan
De heer R. de Boer (voorzitter, wnd hoofd afdeling Ruimtelijk Beleid) Mevrouw G. Naeije (afdeling Ruimtelijk Beleid) Mevrouw J. Ocké (afdeling Ruimtelijk Beleid) Zie verder aangehechte presentielijst				College B&W Gemeenteraad Volkshuisvesting Aanwezigen

De heer de Boer geeft aan dat het vanavond niet de bedoeling is dat er gediscussieerd gaat worden, maar dat ieder zijn zienswijze kenbaar kan maken. Uitleg wordt gegeven over de te volgen procedure.

Procedure

Allereerst wordt nu de inspraakprocedure gevolgd. Naast de inspraakprocedure loopt de overlegprocedure met de overleginstanties zoals provincie en Waterschap. Nadat alle overlegreacties zijn ingekomen (september/oktober 2005) zullen de inspraak- en overlegreacties worden verwerkt. Het college van B&W zal vervolgens een besluit nemen en het ontwerpplan zal worden voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte. Vervolgens zal de formele procedure worden doorlopen. Er wordt dan de gelegenheid geboden om binnen een termijn van 4 weken zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Na de termijn zal, indien er zienswijzen zijn ingekomen, het plan binnen 4 maanden worden vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens zal aan Gedeputeerde Staten worden verzocht om goedkeuring. Er is voor degenen die bij de gemeenteraad een zienswijze hebben ingediend gelegenheid om bij Gedeputeerde Staten bedenkingen in te dienen. Na het goedkeuringsbesluit is er een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Contactpersoon

Indien er na de inspraakbijeenkomst nog vragen zijn dan kan contact opgenomen worden met mevrouw J. Ocké van de afdeling Ruimtelijk Beleid, telefoonnummer 0117-457258.

Inspraak

De heer de Ridder vraagt hoe het kan dat de huidige situatie afwijkt van het geldende bestemmingsplan en wat de garantie is dat er niet weer van het plan gaat worden afgeweken.

De heer de Boer meldt dat het wellicht de omgekeerde wereld is, maar dat, als het nieuwe plan nu is vastgesteld en goedgekeurd daar niet meer van kan worden afgeweken. Indien afwijking gewenst of noodzakelijk is dan zal opnieuw een bestemmingsplan- of vrijstellingsprocedure moeten worden doorlopen waarbij er weer de mogelijkheid is om daarop te reageren.

De heer van Eecke meldt dat er gebouwd wordt conform een verleende bouwvergunning voor alle woningen. Het bouwplan volgens vergunning is van hogere kwaliteit dan dat wat oorspronkelijk, conform bestemmingsplan, was gepland.

De heer Poley geeft aan dat het positief is dat er nu een plan komt waaraan iedereen zich zal moeten houden.

De heer A. Moerman vraagt of er bij wijzigingen ten opzichte van het nieuwe plan altijd opnieuw inspraak zal plaatsvinden. Van gemeentezijde wordt dit bevestigd.

De heer W. Moerman verbaasd zich erover dat er nu 63 woningen in de eerste fase staan gepland terwijl dat er oorspronkelijk 60 waren. Dit is ook in strijd met de gesloten exploitatie-overeenkomst. De heer de Ridder vraagt welke zekerheid dit nieuwe bestemmingsplan nu biedt ten aanzien van de aantallen. Van gemeentezijde wordt aangegeven dat de aantallen zijn vastgelegd op de plankaart en er dus niet meer van afgeweken kan worden. Afwijking is alleen mogelijk door een hele nieuwe bestemmingsplan- of vrijstellingsprocedure. De heer van Eecke van Arcas merkt op dat, naast de marktontwikkelingen, de enorme grondprijzen een rol hebben gespeeld voor de vermeerdering van het aantal woningen.

De heer A. Moerman heeft er moeite mee dat door die extra woningen wordt geknabbeld aan de identiteit en het imago van Groenevelt. Hij heeft moeite met de manier waarop dit gelopen is.

De heer de Boer geeft aan dat er wel degelijk inspraak wordt geboden door het starten van deze bestemmingsplanprocedure.

De heer Poley geeft aan dat een vermeerdering van het aantal woningen met 3 stuks niet veel lijkt, echter op bijvoorbeeld een locatie achter de Voogdtstraat is er sprake van een vermeerdering van 2 naar 3 en dat heeft toch behoorlijke impact op die locatie. De heer Poley verwacht dat de woningen eenvormig gaan worden en de mate van variëteit vermindert. Dit vindt hij niet passend.

De heer Pyfferoen vraagt naar het verschil tussen bijvoorbeeld de bestemming "Groenvoorzieningen, landschaps- en natuurwaarden" (GRIn) en het naastgelegen landbouwgebied. In de praktijk is een verschil namelijk niet waarneembaar.

De heer Verdonk wijst op de vele wijzigingen ten opzichte van het eerste plan. De heer Verdonk vreest opnieuw voor wijzigingen die er door de jaren heen zullen insluipen. Hij verwijst naar de nu pas gebouwde woning die gebouwd is in strijd met het bestemmingsplan.

De heer de Boer geeft aan dat de onduidelijkheid en onzekerheid die is ontstaan nu met dit nieuwe plan zal worden weggenomen. Afwijkingen zullen, zoals reeds eerder gezegd, volgens de geëigende procedures moeten verlopen.

De heer Verdonk vraagt zich af of de nu gebouwde en te bouwen prefab woningen passen binnen het uniek project waarbinnen oorspronkelijke karakterverschillende huizen zouden komen. Meerdere insprekers vragen zich af waar de kwaliteit van de woningen nu is vastgelegd en wordt gewaarborgd. Dit is op basis van de huidige regeling met name een welstandsaspect en wordt niet in het voorontwerpbestemmingsplan geregeld. De heer Verdonk vraagt of dit wel vastgelegd kan worden in het plan.

De heer Aernoudts is ontstemd over het feit dat het vigerende bestemmingsplan altijd is overtreden. Hij vindt het onaanvaardbaar dat alle illegale praktijken nu met de aanpassing van het bestemmingsplan aan de werkelijkheid wordt beloond. Hij vraagt zich bovendien af op welke manier het deeltijdwonen zal worden gehandhaafd. Mevrouw Ocké meldt dat het deeltijdwonen niet wordt geregeld in het bestemmingsplan, maar dat dat via een aparte verordening zal gebeuren. In die verordening zullen maatregelen worden genomen om de regeling te handhaven. Bij de vaststellingsprocedure van die nieuwe verordening is er tevens inspraak mogelijk. Dit wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd.

De omwonenden maken kenbaar dat zij het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad nooit ontvangen. Dit zal bij Voorlichting (afdeling BMO) kenbaar worden gemaakt.

De heer Aernoudts vindt het opmerkelijk dat er nu hoger mag worden gebouwd (appartementengebouw) en vraagt nadrukkelijk aandacht voor de landschappelijke inpassing.

De heer Moonen constateert dat nu de bouwblokken worden vastgelegd en dat tegen de definitieve invulling met de woning via de bouwvergunning kan worden geageerd. Indien bezwaren

bestaan tegen de voorschriften dan is een reactie tijdens de bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Mevrouw van Zee heeft moeite met het vrijgeven van het beroep aan huis. Zij vindt dat de toestroom van verkeer moet worden beperkt en dat door deze regeling dit niet gebeurt.

De heer Verdraeije is het ermee eens dat in deze wijk beroep aan huis niet gewenst is.

Mevrouw Ocké meldt nog dat dit ook niet rechtstreeks toelaatbaar is, maar dat er een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen waaraan voorwaarden zijn verbonden. De heer de Ridder vraagt of er gekeken is naar de toegankelijkheid van het park door de hulpdiensten. Dit zal nog worden nagegaan.

Mevrouw Cornelis geeft aan dat het park in het weekend soms door de bewoners zelf niet te bereiken is vanwege de drukte. Zij vraagt of er mogelijkheden zijn voor een ontsluiting van het aangrenzende parkeerterrein bij Toversluis aan de zijde van de Rijksweg.

De heer Moonen geeft aan dat vrachtwagens, zoals bijvoorbeeld een verhuishwagen, Groenevelt nauwelijks kunnen bereiken.

Mevrouw van Zee vraagt of er ook rekening is gehouden met voldoende parkeergelegenheid bij de appartementen.

De heer Verdonk stelt vast dat op basis van de voorliggende regeling er 11 geschakelde woningen in fase 2 kunnen komen. Gelet op het karakter van het park acht hij dit niet gewenst. Hij vraagt of er wellicht 1 of 2 onderbrekingen in die rij kunnen komen. Opnieuw wordt gevraagd naar het waarborgen van de karakteristiek van de te bouwen woningen. Ook de heer Moonen geeft aan dat het zonde zou zijn dat het oorspronkelijke karakter verloren zou gaan. Hij stelt voor om minder woningen te realiseren zodat het karakter behouden kan blijven.

De heer de Boer stelt voor om de bijeenkomst af te ronden en geeft de insprekers nog 1 maal de gelegenheid om te reageren:

De heer Verdonk vraagt of het mogelijk is om 1 reactie in te dienen door de vereniging van eigenaren of dat iedereen dit afzonderlijk moet doen. Mevrouw Ocké meldt dat het mogelijk is dat er een gezamenlijke reactie wordt ingediend. Voor het vervolgtraject dient wel zeker te worden gesteld dat de vereniging als zodanig is ingeschreven en dat is vastgelegd (notarieel) dat de doelstelling van de vereniging overeenstemt met datgene dat met de reactie wordt nagestreefd. Gevraagd wordt tevens of de bestaande bomen worden gehandhaafd. Dit is niet bekend.

De heer Pyfferoen vraagt waarop de nu getrokken lijnen zijn gebaseerd en of daar nog enige rek in zit. Indien er redenen zijn om erfgrenzen of bebouwingslijnen te wijzigen dan is dat nu nog mogelijk. Daarvoor wordt de inspraakprocedure gevolgd.

Geïnformeerd wordt nog naar de reden waarom niet alle gebouwde huizen zijn ingetekend. Dit komt doordat door het Kadaster nog niet alles is ingemeten. Wellicht is de ondergrond verouderd, echter dit speelt geen enkele rol voor de bestemmingslegging.

De procedure voor de Verordening in verband met deeltijdbewoning wordt op verzoek nogmaals geschetst.

Op verzoek van de heer Moerman zegt de heer de Boer een afzonderlijk gesprek toe over eerder gesloten contracten.

De heer Poley vraagt of het mogelijk is om op de locatie waar een doodlopend straatje is ingetekend een strook van 3 meter tuin neer te leggen. Bebouwing tot op de erfgrens is naar zijn mening op die locatie niet wenselijk.

De heer Moonen vraagt of de financiële uitvoerbaarheid is gebaseerd op de verkoopprijzen van de woningen. Dit is het geval. Naar de mening van de heer Moonen moet er dan rek in het plan zitten om een aantal woningen minder te bouwen.

Mevrouw van Zee meldt dat de eigenaar van lot 39 zijn pand niet permanent bewoond.

De heer Jongman besluit met te melden dat het wantrouwen vanuit de eigenaren enorm is. Naar zijn idee zouden partijen met een open blik met elkaar aan tafel moeten zitten hetgeen tot op heden niet is gebeurd.

De heer Verdonk overhandigt alvast een lijst met aandachtspunten. Deze is aan het verslag gehecht.

De heer de Boer dankt ieder voor zijn inbreng en sluit de bijeenkomst.

Inhoud van de voorschriften		1
Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk II	Bestemmingen	7
Artikel 3	Woondoeleinden (W)	7
Artikel 4	Erven (E)	9
Artikel 5	Maatschappelijke doeleinden (M)	10
Artikel 6	Groenvoorzieningen (GR)	11
Artikel 7	Tuinen (T)	12
Artikel 8	Verkeersdoeleinden (V)	12
Artikel 9	Agrarische doeleinden (A)	13
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	15
Artikel 10	Gebruik van gronden en bouwwerken	15
Artikel 11	Bebouwingspercentages en dubbeltelbepaling	15
Artikel 12	Bestaande afstanden en andere maten	16
Artikel 13	Hoogteaanduidingen	16
Artikel 14	Overschrijden bouwgrenzen	17
Artikel 15	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	17
Artikel 16	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO	17
Artikel 17	Algemene procedurevoorschriften	18
Artikel 18	Karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing	18
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotbepalingen	19
Artikel 19	Gebruik in strijd met het plan	19
Artikel 20	Bouwen in strijd met het plan	19
Artikel 21	Strafbepaling	19
Artikel 22	Titel	19

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Woonpark Groenevelt van de gemeente Sluis, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaarten met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. aan- en uitbouw

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

4. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

5. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

6. bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

7. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

8. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

9. bouwen

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

10. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

11. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

12. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

13. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

14. bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

15. bijgebouw

een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven, maar geen woon- en werkruimten.

16. dakkapel

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

17. gebouw

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

18. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

19. kampeermiddelen

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans;
- b. enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

20. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op beroepsmatig wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

21. overkapping

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

22. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

23. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

24. landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

25. maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

26. natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.

27. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

28. verblijfmiddelen

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde.

29. voorste perceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.

30. straatmeubilair

bouwwerken die zijn bedoeld als voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting en wegbewijzing alsmede telefooncellen enabri's; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

31. zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

- a. tussen het peil en de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met de gevel, waarin gemeten wordt;
- b. bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeibordhoogten wordt de goot- en/of boeibordhoogte gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boeibordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

7. afstanden

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

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen en in samenhang daarmee voor aan-huis gebonden beroepen;
 - b. bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden en parkeervoorzieningen op eigen terrein;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen hoofdgebouwen of overkappingen toegestaan;
 - b. op de gronden zonder nadere aanwijzing mogen hoofdgebouwen vrijstaand of al dan niet via aan- of uitbouwen aaneen worden gebouwd;
 - c. op de gronden met de nadere aanwijzing (ng) mogen woningen met ten hoogste twee aaneen worden gebouwd;
 - d. op de gronden met de nadere aanwijzing (v) mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 - e. uitsluitend op de gronden met de nadere aanwijzing (g) mogen de hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
 - f. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
 - g. de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens mag, voor zover deze niet in de perceelsgrens worden gebouwd, niet minder bedragen dan 1 m;
 - h. het op de kaart tussen haakjes [...] geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal woningen aan;
 - i. op de gronden met de nadere aanwijzing (ng) gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. van het bouwperceel mag ten hoogste 60% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
 2. ter plaatse van de nadere aanwijzing "niet-geschakeld" (ng) zijn binnen een afstand van 3 m langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen geen gebouwen en geen overkappingen toegestaan;
 - j. op de gronden met de nadere aanwijzing (v) gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. indien bij een hoofdgebouw geen tot Erven bestemde gronden aanwezig zijn, mag het bouwperceel voor ten hoogste 60% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
 2. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen;
 3. de goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen mag ten hoogste 3 respectievelijk 7 meter bedragen;
 - k. platte afdekking van gebouwen is niet toegestaan met uitzondering van de gebouwen met de aanduiding "karakteristieke- of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" (⊗).

Vrijstellingsbevoegdheid

Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen;
 - c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;

- d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- f. geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- g. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd tot:
 - a. erf bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel;
 - b. bijbehorende achterpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- of uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. per bouwperceel mag van de tot Erven bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - b. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub a minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
 - c. indien op hetzelfde bouwperceel de bestemming Erven grenst aan de bestemming Tuinen mag voor de berekening van het percentage de oppervlakte van het erf worden vergroot met dat gedeelte van de tuin dat grenst aan het erf en ligt in het verlengde daarvan;
 - d. indien een tot Erven bestemd gebied behoort bij meer dan één woning mag van dit gebied als totaliteit ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m² per woning;
 - e. de afstand van een bijgebouw tot een hoofdgebouw en tot een aan- of uitbouw mag niet minder dan 1 m bedragen;
 - f. de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens mag, voor zover deze niet in de perceelsgrens worden gebouwd, niet minder bedragen dan 1 m.

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de bepaling dat op de gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen en geen overkappingen zijn toegestaan.

Artikel 6 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
 - a. beplantingen, water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
 - c. ter plaatse van de subbestemming "landschaps- en natuurwaarden" (GRIn): tevens voor het behoud en/of herstel van de landschaps- en natuurwaarden;
 - d. ter plaatse van de subbestemming "ontsluiting" (GRo): tevens voor één (achter)ontsluitingsweg ten behoeve van de direct aanliggende woonpercelen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. gebouwen voor nutsvoorzieningen.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m²;
 - b. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Aanlegvoorschriften

4. Het is verboden op of in op de in lid 1 onder c genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
 - b. het aanleggen of verharderen van paden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
 - d. het verwijderen, vellen of rooien van houtgewas.
5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 1 onder c genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
alsmede voor:
- b. bij deze doeleinden bijbehorende voorzieningen, zoals: fiets- en voetpaden; parkeer-voorzieningen; bermen en bermsloten; voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins; beplantingen; nutsvoorzieningen;
- c. voor de instandhouding van muren of terreinafscheidingen ter plaatse van de nadere aanwijzing (m).

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. gebouwen voor nutsvoorzieningen.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 15 m²;
 - b. de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - c. de hoogte van de in lid 1 onder c bedoelde muren en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen.

Artikel 9 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) met de subbestemming Ar zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische randzone, alsmede voor
 - a. kassen en niet-grondgebonden bedrijfsactiviteiten als neventak,
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
 - c. ter plaatse van de subbestemming "opslag van agrarische producten en werktuigen" (Ao): uitsluitend voor de opslag van agrarische producten en werktuigen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. ter plaatse van de nadere aanwijzing "bedrijfswoning" (bw): gebouwen als bedoeld onder a alsmede ten hoogste één bedrijfswoning;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - d. met dien verstande dat een en ander slechts is toegestaan indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan; met uitzondering van schuilgelegenheden en melkstallen tot een oppervlakte van 50 m² per bedrijf en een goot- of boeibordhoogte van 3 m;
 - b. de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van een mestverzamelsilo, mag ten hoogste 10 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte en gezamenlijke inhoud van mestverzamelsilo's mag ten hoogste 5 m en 2.500 m³ bedragen;
 - d. het woonbaar vloeroppervlak en de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 200 m² en 750 m³.

Afstemming fruitteelt en woningen

4. Het is verboden gronden, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 m van de gronden met de bestemming Woondoeleinden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), te beplanten met bedrijfsmatig geëxploiteerde fruitbomen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met fruitbomen waren beplant.

5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

7. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 10 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en/of deze voorschriften.
2. Het college van burgemeester en wethouders verleent vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Bebouwingspercentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald

Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden tot, en hoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat afstanden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 13 Hoogteaanduidingen

Hoogte van gebouwen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak.
2. Indien ter aanduiding van de hoogte meerdere Arabische cijfers zijn ingeschreven, van elkaar gescheiden door een schuine streep, geeft het eerste cijfer de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte aan en het tweede cijfer de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling.
3. Indien op de kaart geen maximaal toelaatbare bouwhoogte is ingeschreven mag de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 4 m afwijken van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte.
4. De in lid 2 en 3 bedoelde bouwhoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

a. vrijstaande antennes	15 m;
b. muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen	2 m;
c. muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen	1 m;
d. pergola's en overkappingen	2,75 m;
e. speelvoorzieningen	3 m;
f. lichtmasten en overige masten	10 m;
g. bewegwijzering en overig straatmeubilair	4,5 m;
h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

6. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5:
 - a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - b. tot een maximum van 6 m op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 14 Overschrijden bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en – in geval van erkers, serres en veranda's – bovendien niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van gronden gelegen tussen de voorste bouwgrens en de voorste perceelsgrens;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van lid 1, mits de overschrijding niet meer dan 3 m bedraagt. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Geringe afwijkingen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

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

Artikel 16 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 17 Algemene procedurevoorschriften

Procedure bij toepassing vrijstellingsbevoegdheid

1. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 18 Karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing

1. De gebouwen die op de kaart van de aanduiding  zijn voorzien, mogen slechts worden vernieuwd, uitgebreid of veranderd, voorzover het betrokken bouwplan geen afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het gebouw wat betreft de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande totaliteit van:

- a. bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
- b. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten.

Artikel 19 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan - daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan - en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 20 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in

- artikel 6 lid 4;
- artikel 9 lid 4;
- artikel 10 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: Woonpark Groenevelt.



Behoort bij besluit van de raad
van de Gemeente Sluis d.d. 21-12-2006

Mij bekend,
De Griffier,



GEMEENTE SLUIS

SLUIS PARK GROENEVELT Eisen van beeldkwaliteit (voor nieuw te bouwen woningen) December 2006

Openbaar domein

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

Woningen

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



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

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

Geleding in gevels en daken

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

Muren

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

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

Blauwe hardsteen is toegelaten voor het bordes en de sierlijsten voor de voordeur of inkom. Baksteenmuren dienen niet meer dan twee verschillende soorten baksteen of metselwerkverband te bevatten. Elk muuroppervlak dient niet meer dan drie verschillende materialen te bevatten.

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

Daken

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

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

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



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

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

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

Openingen

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

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

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

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



Elementen

De dakgoten en regenafvoeren zijn uitgevoerd in koper of zink.

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

Metalen kolommen, balkons balustrades, balken zijn niet toegestaan in de voorgeveldelen. Luifels dienen te worden opgebouwd uit rechthoekig houten frames, de zijanten dienen open te blijven.

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