



Gemeente Sluis

Ontwerp bestemmingsplan

Schoondijke, Prins Bernhardstraat
De Okkernoot



SMA Zeeland B.V.

Sluis

Schoondijke, Prins Bernhardstraat – De Okkernoot

Ontwerp bestemmingsplan

Plannummer	Datum	Raad	Beroep

Toelichting

Inhoud van de toelichting	4
1. Doel en opzet bestemmingsplan	5
1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2. Planopgave en plangebied	5
1.3. Opzet plantoelichting	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Kenschets plangebied	7
2.2. Beleidskader	8
2.2.1. Rijksbeleid	8
2.2.2. Provinciaal beleid	8
2.2.3. Gemeentelijk beleid	14
3. Ruimtelijke inpassing	16
3.1. Stedenbouwkundige inpassing	16
3.2. Planologische aanpassingen	17
3.3. Verkeer / parkeren	18
4. Sectorale toetsen	19
4.1. Externe veiligheid	19
4.2. Wegverkeerslawaaï	21
4.3. Luchtkwaliteit	21
4.4. Geur en fijn stof	21
4.5. Bodemkwaliteit	21
4.6. Water	23
4.7. Flora en fauna	26
4.8. Archeologie	29
4.9. Kabels en leidingen	30
5. Toelichting juridische regeling	31
5.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	31
5.2. Opzet bestemmingsplan	31
5.3. Bestemmingen	33
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2. Handhaving	35
7. Resultaten inspraak en overleg	36
7.1. Resultaten inspraakprocedure	
7.2. Resultaten overlegprocedure	
7.3. Ambtshalve aanpassingen	
8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	
Bijlagen:	
1. Rapportage bodemonderzoek	
2. Advies waterschap inzake watertoets	
3. Archeologische kaart SCEZ	
Regels	40

1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1. Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Schoondijke, Prins Bernhardstraat - De Okkernoot' is opgesteld ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van het hoofdgebouw van woonvoorziening De Okkernoot aan de Prins Bernhardstraat te Schoondijke. De uitbreiding betreft het schakelen van de twee bestaande bouwvolumes middels vier wooneenheden over twee verdiepingen ten behoeve van cliënten van woonvoorziening de Okkernoot. Binnen de ter plaatse geldende bestemmingen op basis van het vigerende bestemmingsplan Kom Schoondijke is de voorgenomen uitbreiding niet mogelijk. De gemeente acht het bouwplan ruimtelijk functioneel acceptabel en beleidsmatig gewenst. Een toegesneden planologisch kader wordt geboden door onderliggende bestemmingsplanherziening.

1.2. Planopgave en plangebied

De opgave van het bestemmingsplan 'Schoondijke, Prins Bernhardstraat - De Okkernoot' omvat:

- Het opstellen van een toelichting bij het bestemmingsplan
- Het opstellen van regels bij het bestemmingsplan
- Het vervaardigen van een bestemmingsplankaart

Het betreffende plangebied is gelegen in de kern Schoondijke binnen de gemeente Sluis. De locatie ligt in de hoek tussen de Lange Heerenstraat en de Prins Bernhardstraat.



Ligging plangebied aan de rand van de kern Schoondijke



Begrenzing plangebied

1.3. Opzet plantoelichting

Hoofdstuk 2 geeft een kenschets van het plangebied, welke inzicht biedt in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en haar directe omgeving. Vervolgens volgt een beschrijving van het voor de voorgenomen ontwikkeling relevante beleidskader.

Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de stedenbouwkundige en planologische inpassing van het plan, waarbij is aangegeven welke uitgangspunten bij het opstellen van het bouwplan zijn gehanteerd.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende (milieu)toetsen die in het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

In hoofdstuk 5 wordt de bestemmingsregeling toegelicht alsmede de opzet en methodiek van de bestemmingsregeling (plankaart en regels).

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Kenschets plangebied

Het plangebied is gelegen in de hoek van de Lange Heerstraat (de uitvalsweg richting Oostburg) en de Prins Bernhardstraat. De bestaande bebouwing op het perceel is deels georiënteerd op de Prins Bernhardstraat, maar is overwegend autonoom op het kavel gesitueerd zonder een duidelijke ruimtelijke relatie met de Lange Heerstraat.



Ruimtelijke structuur rondom plangebied: rode lijn=doorgaande weg; oranje lijn=woonstraat; gele lijn = langzaamverkeersverbinding; stippellijn=grens plangebied; zwart omkaderd=bestaande bebouwing; blauwe lijn=sloot

De locatie vormt de overgang tussen de rationale bebouwingsstructuur van de kern bestaande uit min of meer gesloten bouwstroken, en de verspreid staande bebouwing in het aangrenzende buitengebied. Vanwege de relatief autonome ligging van de bebouwing op het kavel is sprake van een 'zachte' overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied.

De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de Prins Bernhardstraat, waar zich ook de parkeerplaatsen bevinden. Aan de overzijde van de Prins Bernhardstraat staan overwegend geschakelde woningen waardoor sprake is van een duidelijke wandvorming. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achterste perceelsgrens bij woningen van het type twee-onder-één-kap.

2.2. Beleidskader

2.2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte - ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Eerste en Tweede Kamer op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies die in Nederland ter beschikking staan. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: 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.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut.

Rijk en andere overheden streven overall een basismilieukwaliteit na en stellen waar mogelijk hogere ambities. Vooral bij nieuw te ontwikkelen woongebieden zijn er veel mogelijkheden om dit te realiseren. In bestaande situaties wordt herstructurering tevens benut om de milieukwaliteit te verbeteren. Om de ontwikkelingsdynamiek niet te blokkeren wordt voor een aantal milieuaspecten bij herstructurering hertoe een ander regime gehanteerd dan bij nieuwe situaties.

Onderhavig plan voor de uitbreiding van de bestaande bebouwing van woonvoorziening De Okkernoot is geheel in de geest van de doelstellingen van de nota ruimte ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik en milieu.

2.2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006, verwoordt het provinciale beleid op het gebied van ruimte, milieu en water. Deze integrale beleidsnota vervangt daarmee het voorgaande streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan van de Provincie Zeeland.

Met het Omgevingsplan zet de provincie in op een dynamisch én aantrekkelijk Zeeland. Hiertoe voert de provincie Zeeland een tweesporenbeleid. Dit beleid staat voor enerzijds concentratie, uitbouw en versterking van economische activiteiten in de havens en het stedennetwerk, en anderzijds voor behoud en versterking van de groenblauwe oase, waarbij in beide gebieden geïnvesteerd zal worden in zowel kwaliteit als economische en sociaal-culturele vitaliteit.

Met betrekking tot onderhavig plan zijn de volgende beleidsthema's van belang:

1. bodemkwaliteit
2. cultuurhistorische kwaliteit
3. nationaal landschap
4. wonen en de woonomgeving

1. Bodemkwaliteit

Lange tijd betekende bodembeleid zowel bodembescherming als bodemsanering. Vanwege de negatieve effecten van bodemverontreiniging op de gezondheid van de mens, de vitaliteit van ecosystemen en het gevaar voor verspreiding van deze verontreiniging via het grondwater, lag de nadruk op bodemsanering. Door het beschikbaar komen van meer kennis over het gedrag en de effecten van verontreiniging in de bodem en het grondwater, alsook de opdrogende geldstroom vanuit het rijk, is een derde loot aan de boom verschenen: bodembeheer. Bij bodembeheer wordt er niet meer gestreefd naar het volledig verwijderen van de verontreiniging, maar wordt er getracht de verontreinigde bodems weer geschikt te maken voor ruimtelijke ontwikkelingen en het gewenste maatschappelijke gebruik.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit wordt binnen het Omgevingsplan dan ook de volgende doelstelling nagestreefd: 'Het voorkomen van bodemverontreiniging en het afstemmen van het (beoogde) gebruik van de bodem op de chemische, fysische en biologische kwaliteit van de bodem'.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding mag geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Zie hiertoe ook de paragraaf bodemkwaliteit in hoofdstuk drie.

2. Cultuurhistorische kwaliteit

Behoud en versterking van cultuurhistorische waarden vormt de provinciale hoofddoelstelling op het gebied van cultuurhistorische kwaliteit. De cultuurhistorische kwaliteit wordt namelijk in belangrijke mate bepalend geacht voor de beleving van de regionale identiteit. De aanwezigheid van historische elementen of referenties in de omgeving bepalen de cultuurhistorische waarde van een gebied. Het gaat hierbij dan niet alleen om zichtbare elementen, maar ook om onzichtbare elementen, zoals de archeologische en aardkundige waarden.

In hoofdstuk drie wordt nader ingegaan op de wijze waarop het aspect archeologie bij onderhavig plan is meegenomen

3. Nationaal landschap

Zeeland heeft bijzondere kwaliteiten. Hiervoor is landelijke erkenning; in de Nota Ruimte is een aantal nationale landschappen aangewezen die 'internationaal zeldzaam dan wel uniek zijn of die kenmerkend zijn voor Nederland' ... De provincie heeft de kernkwaliteiten en globale begrenzing nader uitgewerkt in het Omgevingsplan. Hierin is specifiek beleid op het gebied van wonen en werken in het nationaal landschap opgenomen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het door de provincie Zeeland als zodanig begrensde gebied van het nationale landschap van Zuidwest Zeeland (deelgebied West Zeeuws Vlaanderen). Met betrekking tot wonen binnen het nationaal landschap van Zuidwest Zeeland stelt het Omgevingsplan het volgende:



Nationaal landschap Zuidwest Zeeland (groen)

'Wonen in het nationaal landschap' (blz. 93):

Uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept nationale landschappen: het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van de betreffende gebieden. De uitwerking van deze beleidslijn valt uiteen in drie punten:

1. versterken kwaliteiten nationaal landschap;
2. gemeenten gaan uit van een reële woningbouwplanning;
3. migratiesaldo nul tenzij...'

Met name de twee laatste punten hebben betrekking op onderhavig plan. Het gehele woningbouwprogramma van de gemeente Sluis moet worden opgenomen op een zogenaamde planningslijst woningbouw, welke door de provincie Zeeland dient te worden geaccordeerd. Voor het opstellen van een dergelijke planningslijst woningbouw zijn door de provincie Zeeland een aantal 'spelregels' geformuleerd. Onder punt 5 van deze paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Met betrekking tot de beleidslijn 'migratiesaldo nul tenzij...' meldt het Omgevingsplan het volgende:

'... Het is belangrijk aanpak en ontwikkelingen goed te monitoren. Provincie en de betreffende gemeenten stellen gezamenlijk elke twee jaar een tussenrapportage op die ingaat op zowel de kwaliteit als de kwantiteit. Eveneens wordt in deze rapportage ingegaan op de kernbegrippen uit het Rijksbeleid voor de nationale landschappen: het migratiesaldo-nul, inclusief de argumentatie uit de Nota Ruimte die overschrijding van het migratiesaldo-nul mogelijk maakt (negatieve bevolkingsontwikkeling, bijdrage aan behoud economische vitaliteit, leefbaarheid en draagvlak voorzieningen). Op basis van deze tussenrapportage vindt tussen de gemeenten, de provincie en het Rijk een evaluatief overleg plaats.'

Begin 2009 heeft de provincie Zeeland aangegeven dat een wijziging van de planningsystematiek voor woningbouw wordt voorbereid. Het aspect migratiesaldo-nul voor de nationale landschappen binnen Zeeland maakt deel uit van deze herziening van de planningsystematiek. De uitwerking van deze nieuwe systematiek bevindt zich momenteel echter nog in een beginstadium. Een helder beleidskader met betrekking tot het aspect migratiesaldo-nul is zodoende nog niet voor handen. Wel mag verwacht worden dat onderhavige ontwikkeling passend zal zijn binnen het nog nader uit te werken beleidskader voor dit aspect. De voorgenomen uitbreiding op deze locatie is namelijk (deels) ter vervanging van reeds bestaande wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. In de huidige situatie biedt het gebouw namelijk ruimte aan 27 wooneenheden. Deze 27 relatief kleine wooneenheden zullen worden samengevoegd tot 13 ruime en gemoderniseerde wooneenheden. In de uitbreiding zullen nog eens 4 extra wooneenheden worden gecreëerd. Het totaal aantal wooneenheden in de nieuwe situatie komt daarmee op 17. Per saldo is dus sprake van een afname van 10 wooneenheden. Op een locatie elders binnen de kern Schoondijke (Rembrandt van Rijnstraat) zal een nieuwe woonvoorziening worden gerealiseerd welke ruimte biedt aan 14 nieuwe wooneenheden. Binnen de kern Schoondijke impliceert dit een netto toename van 4 woonzorgwooneenheden. Omdat deze extra wooneenheden met name bedoeld zijn om te kunnen voorzien in de lokale vraag naar deze bijzondere woonvorm is het aannemelijk dat de nieuwe bewoners afkomstig zullen zijn uit de regio. Zodoende mag worden verwacht dat het migratiesaldo als gevolg van onderhavige uitbreiding, in combinatie met de nieuwbouw op een locatie elders binnen de kern, rond de nul zal liggen.

'versterken kwaliteiten nationaal landschap'

Doelstelling van deze beleidslijn is dat de kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden versterkt. Op basis van kaart 4.9 'Landschappelijke kwaliteit' uit het Omgevingsplan behoort het plangebied tot het 'polderlandschap', categorie dijkenlandschap (lichtbruin op kaart). Tevens geldt ter plaatse van het plangebied de subbestemming 'bijzondere kwaliteit: nationaal landschap' (gearceerd op kaart). Tabel 4.9 uit het Omgevingsplan beschrijft per landschapstype de karakteristieken en de te hanteren strategie bij nieuwe ontwikkelingen. Voor het polderlandschap wordt het volgende beschreven:

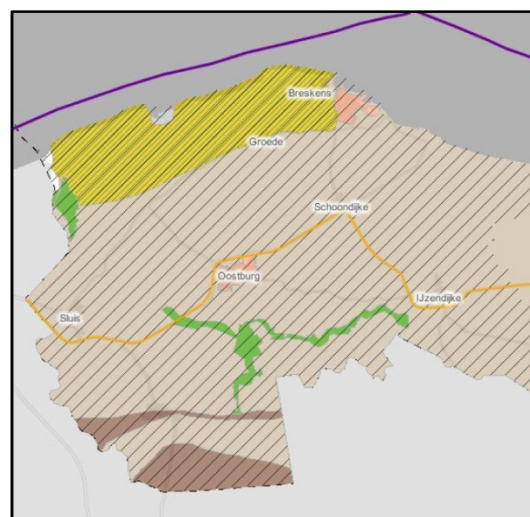
'Polderlandschap (algemeen)'

Karakteristiek:

- Ongerept en relatief gaaf landschap met overheersend en beeldbepalend agrarisch karakter
- Logisch en min of meer regelmatig bebouwingspatroon op schaalniveau van agrarische bouwkvavels, afgewisseld met dorpen
- Gezichtsbepalend en meest algemeen Zeeuws landschap

Strategie:

- Voor het Zeeuwse polderland geldt, dat ontwikkelingen inpasbaar zijn als zij passen bij het landelijk en agrarisch karakter en de bijbehorende landschappelijke kenmerken. Daarbij gaat het om aard en omvang (schaal, verkavelingstructuur, bebouwing). Bijzonder karakteristieke of gave land-



Kaart 4.9 Omgevingsplan Zeeland: landschappelijke kwaliteit

schappen vragen nadrukkelijker om toepassing van dit principe. Naast inpasbaarheid van ontwikkelingen gaat het ook om actieve versterking van de landschappelijke kenmerken.

Specifiek met betrekking tot het dijkenlandschap beschrijft het Omgevingsplan de volgende karakteristieken en strategie:

'Dijkenlandschap'

Karakteristiek:

- Karakteristiek patroon van binnendijken, veelal beplant (ronde lijnen)
- Regelmatig patroon van rechte wegen

Strategie:

- Nadrukkelijk aandacht voor versterking structuur van dijken (o.a. landschapsnetwerk)
- Versterking van krekennetwerk door natuurontwikkeling, rond krekens behoud openheid

Uit voorgaande is op te maken dat de toekenning van de status 'nationaal landschap' en de beschreven karakteristieken overwegend betrekking hebben op het gebied buiten de bebouwde kom. De rol van de kernen binnen het nationaal landschap is hieraan ondergeschikt. Als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen binnen de kernen geldt wel dat deze moeten passen bij het landelijk en agrarisch karakter en de bijbehorende landschappelijke kenmerken.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de wijze waarop onderhavig plan zich verhoudt tot haar directe omgeving en aansluit op de ruimtelijke kenmerken.

4. Wonen en de woonomgeving

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit staan daarbij centraal.

Om zorgvuldig ruimtegebruik bij gemeenten af te dwingen hebben zij de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanning 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding).

Omdat onderhavig plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Schoondijke wordt aan deze eis voor zorgvuldig ruimtegebruik voldaan.

Om in de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken, wordt gebruik gemaakt van het bundelingsbeleid. Dit betekent dat de woningproductie in stedelijke ontwikkelingszones gebundeld moet worden, met mogelijkheden voor woningbouw in alle overige kernen. Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen geldt dat 50% van de woningbouwproductie binnen de kern Terneuzen, en 20% van de woningbouwproductie binnen de kernen Oostburg en Hulst dient te worden gerealiseerd. De resterende 30% van de woningbouwproductie kan verspreid over de overige Zeeuws-Vlaamse kernen plaatsvinden. De Zeeuwse gemeenten dienen elk jaar aan de hand van een planningslijst woningbouw aan de provincie aan te geven hoe hun woningbouwprogramma voor de komende tien jaar er uit ziet. De provincie analyseert aan de hand van deze gemeentelijke planningslijsten of met de planning voldaan wordt aan de bundelingsdoelstelling en de doelstelling voor zorgvuldig ruimtegebruik. Op grond van deze analyse

zal de provincie aangeven of met de planningslijst van de gemeenten ingestemd kan worden. Deze instemming geeft dan duidelijkheid over de inpasbaarheid van de op de planningslijst opgenomen plannen in het provinciaal beleid voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie Zeeland heeft begin 2009 aangegeven dat een wijziging van de planningsystematiek wordt voorbereid. Uitgangspunt daarbij is dat de planning woningbouw van de gemeenten meer rekening moet houden met de demografische ontwikkeling (krimp en vergrijzing), terwijl daarnaast sprake moet zijn van regionale afstemming. De uitwerking van een en ander verkeert thans (3^e kwartaal 2009) in een beginstadium. Concreet voor onderhavig project geldt dat sprake is van het voorzien in een woonvoorziening voor een specifieke doelgroep van beleid. Daarbij is enerzijds sprake van verplaatsing van een tiental eenheden van de locatie Prins Bernhardstraat 2 naar de locatie Rembrandt van Rijnstraat, terwijl anderzijds sprake is van een netto uitbreiding met 4 eenheden over beide locaties. Deze uitbreiding is marginaal. Overigens is op de door burgemeester en wethouders van Sluis op 24 juni 2008 vastgestelde planningslijst woningbouw rekening gehouden met de realisering van 16 eenheden op de locatie van de voormalige gemeentewerkplaats aan de Rembrandt van Rijnstraat te Schoondijke. Het onderhavige plan past binnen die kaders.

Voorts geldt dat voldaan wordt aan de provinciale doelstelling zorgvuldig ruimtegebruik aangezien dit project wordt gerealiseerd binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied van de kern Schoondijke zoals door Ge-deputeerde Staten van Zeeland op 13 september 2005 is vastgesteld.

Aanvullend op de randvoorwaarden voor bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit, is in de provinciale woonvisie een aantal variabele woondoelen opgenomen waar de provincie een actieve rol in wil vervullen. Het gaat daarbij om:

- Stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouw;
- Aandacht voor bijzondere woonwensen;
- Zorgdragen voor kwetsbare groepen, zoals de aandachtsgroep (huishoudens met een laag inkomen), ouderen (zorgwoningen), starters en studenten, waarvoor het van belang is dat er voldoende keuzevrijheid op de woningmarkt blijft bestaan en dat deze, waar mogelijk wordt versterkt.

De voorgenomen verbouwing en uitbreiding van het hoofdgebouw van woonvoorziening De Okkernoot kan worden beschouwd als woningbouw ten behoeve van een kwetsbare groep danwel als woningbouw ten behoeve van bijzondere woonwensen. Zodoende sluit onderhavig plan goed aan op de beleidsuitgangspunten van de provincie ten aanzien variabele woondoelen.

2.2.3. Gemeentelijk beleid

Integraal plan wonen-zorg-welzijn Zeeuws-Vlaanderen

In het kader van wonen, zorg en welzijn binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen is in onderling overleg tussen de diverse betrokken partijen het 'Integraal plan wonen-zorg-welzijn Zeeuws-Vlaanderen' opgesteld. De gemeente Sluis heeft zich middels het ondertekenen van een intentieovereenkomst geconformeerd aan de doelstellingen uit dit plan.

Het realiseren van extra woonruimten binnen het hoofdgebouw van woonvoorziening De Okkernoot past geheel binnen deze doelstellingen.

Woonvisie Sluis

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 deze gemeente.

Een analyse van een aantal sectoren, waaronder de economische vitaliteit van de gemeente Sluis, het functioneren van voorzieningen en de huidige woningmarkt, heeft tot de volgende conclusies geleid.

1. Op verschillende beleidsterreinen is er behoefte aan vernieuwing en uitbreiding van een aantal activiteiten.
2. Het verstevigen van de sociaal-economische positie van deze gemeente door een versterking van vooral de recreatieve en toeristische betekenis en als afgeleide daarvan ook de dienstensector en zorg, zal de komende jaren centraal moeten staan.
3. Parallel aan deze ontwikkeling is de noodzaak van een vernieuwing en verruiming van de woningmarkt nodig, door middel van nieuwbouw die vooral een toegevoegde waarde heeft ten opzichte van wat er al is en recht doet aan de kwaliteiten van deze woonomgeving.
4. De uitgangssituatie is niet slecht en er liggen tal van kansen en mogelijkheden in de gemeente verborgen, die de komende jaren verder benut moeten worden. Het thema water is daar een belangrijk voorbeeld van.

Wonen en Zorg

Mede gezien het vergrijzingsvraagstuk is er behoefte aan een extra aanbod aan zorgwoningen. Dit zou in Zeeuws-Vlaanderen tot een uitbreiding van 600 woningen betekenen, als gevolg van extramuralisering en gewenste uitbreiding van het aanbod.

Regio	Extramuralisatie	Uitbreiding	Totaal
Zeeuws Vlaanderen	465	135	600
Totaal Zeeland	1365	545	1910

Een inventarisatie van projecten binnen de gemeente Sluis maakt duidelijk dat er wordt gedacht aan ruim 360 woningen, waaraan een vorm van zorg gekoppeld zou kunnen zijn.

Profiel Schoondijke

De kern Schoondijke telt ruim 1.500 inwoners, waaronder relatief wat meer personen beneden de 30 jaar. De woonfunctie van de kern is met name ten behoeve van de lokale behoefte. Schoondijke is met bijna 700 woningen redelijk overzichtelijk. Het aantal tweede woningen bedraagt 10%. De reguliere voorraad bestaat vooral uit koopwoningen (73%). De koopvoorraad bestaat voornamelijk uit relatief oude, niet al te grote woningen, vooral beneden 250.000 euro. De omvang van de huursector is in balans met de grootte van de kern. Behalve (oudere) eengezinswoningen zijn er ook wat ouderenwoningen (deels gedateerd uit jaren zestig). Ten aanzien van de oudere bejaardenwoningen wordt gedacht aan het opplussen van een aantal woningen. Verder staat verkoop van een aantal eengezinswoningen gepland evenals het verbeteren van circa 30 woningen.

Speerpunten voor de komende jaren:

1. Omleggen van N58/N61
2. Herinrichting van vrijkomende gebied (dorpsplein).
3. Beperkte groei van woningvoorraad, vooral voor lokale behoefte.

Onderhavig uitbreidingsplan voor woonvoorziening De Okkernoot sluit goed aan bij de uitgangspunten van de gemeente Sluis ten aanzien extramurale zorg en het opplussen van bestaande woningen. Onderhavig plan voorziet namelijk in het samenvoegen van de bestaande kamers tot nieuwe, ruimere kamers die beter aansluiten bij de woonwensen van de doelgroep. Tevens zullen in de aanbouw vier nieuwe woonruimten worden gerealiseerd.

3. Ruimtelijke inpassing

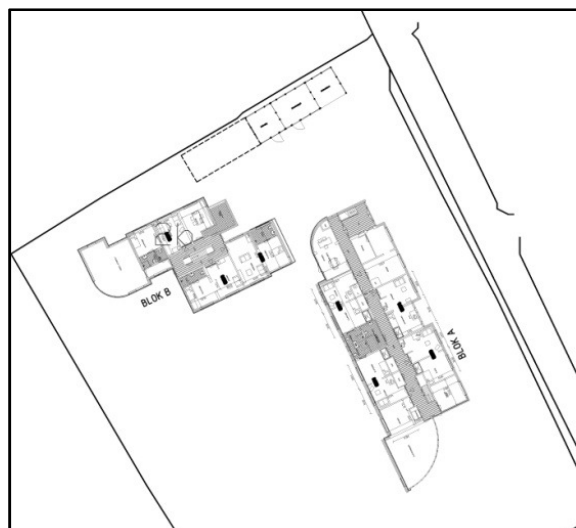
3.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het bouwplan voor woonvoorziening De Okkernoot bestaat uit het vergroten van de bestaande woonruimten (kamers) binnen de bestaande bebouwing en het realiseren van een uitbouw welke ruimte biedt aan 4 nieuwe woonruimten.

De huidige bebouwing bestaat uit twee vrijstaande gebouwen welke in totaal ruimte bieden aan 27 kamers. Binnen de gebouwen zijn eveneens een aantal voorzieningen opgenomen zoals een activiteitenruimte, een keuken, een wasserij en kantoorruimte ten behoeve van de leiding.

Door het samenvoegen van de bestaande kamers tot nieuwe ruimere kamers, en de uitbreiding met 4 extra kamers, komt het totaal aantal woonruimten in de nieuwe situatie op 17.

Het grootste van de twee bestaande gebouwen is parallel aan de Prins Bernhardstraat gelegen. Vanaf de straat gezien is het tweede gebouw hier schuin achter gesitueerd, zodanig dat een haakse hoek tussen de lengteassen van beide gebouwen bestaat. Het bouwplan voorziet in het aan elkaar schakelen van deze twee bouwvolumes door middel van het completeren van deze haakse hoek.



Bebouwing huidige situatie



Aaneenschakelen gebouwen en verplaatsen enkele fietsenstallingen.

Door het aaneenschakelen van de bouwvolumes ontstaat aan de zijde van de Prins Bernhardstraat een meer gesloten gevelwand. Hierdoor wordt de ruimtelijke relatie met de Prins Bernhardstraat versterkt en ontstaat een eenduidiger straatbeeld. Ten behoeve van het nieuw te bouwen gedeelte zal een deel van de in de huidige situatie aanwezige fietsenstallingen verplaatst moeten worden. Deze worden in de noordwesthoek van het perceel gesitueerd. Omdat de noordelijke perceelsgrens van het plangebied grenst aan de achterzijden van de naastgelegen woningen blijft op deze wijze sprake van een achterkant-achterkant situatie. De uitbouw zal eveneens uit 2 bouwlagen bestaan waarbij de vloeren op hetzelfde peil komen te liggen als in de bestaande gebouwen. De architectonische uitwerking van de uitbouw sluit aan op die van de bestaande bebouwing zodat het nieuwe (geschakelde) gebouw een uniforme uitstraling richting de omgeving zal behouden.

3.2. Planologische aanpassingen

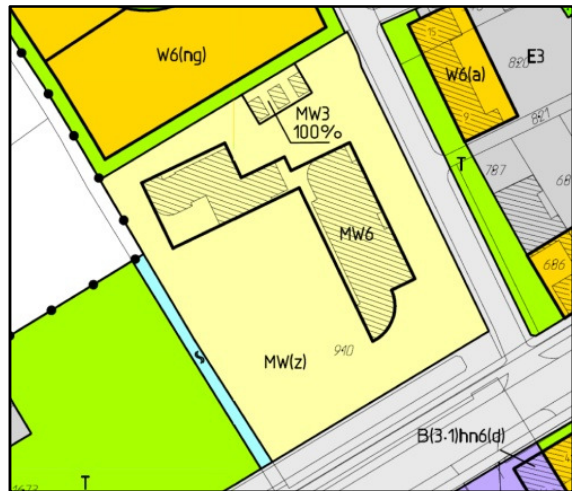
Binnen het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden (MW). Het aangeduide bouwvlak voorziet echter niet in het realiseren van de uitbreiding.

Om de uitbreiding (het aaneenbouwen van de huidige vrijstaande gebouwen) planologisch mogelijk te maken dient het bouwvlak te worden vergroot.

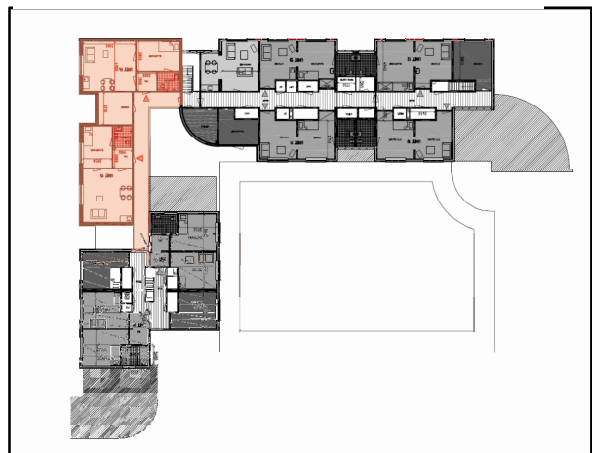
Zoals genoemd zal ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding ook een deel van de fietsenstalling binnen het perceel verplaatst moeten worden. In de huidige situatie is de situering van deze fietsenstalling buiten het hiertoe aangeduide bestemmingsvlak gelegen. Middels onderhavig bestemmingsplan kan de situering van deze opstallen formeel geregeld worden.

Een belangrijk aspect bij de afweging of een planologische aanpassing als toelaatbaar/wenselijk kan worden beschouwd is het uitgangspunt dat de betreffende aanpassing niet mag leiden tot afbreuk van de ruimtelijke kwaliteiten en gebruiksmogelijkheden van de gronden ter plaatse en direct rondom de betreffende locatie. Middels de toelichting op het geldende beleidskader is inzichtelijk gemaakt dat de voorgenomen ontwikkeling als wenselijk kan worden beschouwd. In de voorgaande paragraaf zijn de ruimtelijke consequenties van dit plan beschreven. Hieruit blijkt dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit.

Een beschrijving van de wijze waarop onderhavig plan zich verhoudt tot de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden is opgenomen in de volgende paragrafen en hoofdstukken.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kom Schoondijke', vastgesteld door de raad van de gemeente Sluis op 15-11-2001, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 21-05-2002.



Bouwplan voor hoofdgebouw woonvoorziening De Okkernoot – gedeelte uit te breiden in rode tint weergegeven.

3.3. Verkeer/parkeren

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Lange Heerstraat, welke geldt als regionale verbindingsweg. Het perceel van De Okkernoot en de Lange Heerstraat worden in ruimtelijk-functionele zin van elkaar gescheiden door een strook opgaande beplanting. Het perceel wordt niet via de Lange Heerstraat ontsloten. De ontsluiting van het perceel en gebouw is gelegen aan de Prins Bernhardstraat. Deze straat behoort tot een rustige woonwijk. Binnen de wijk is geen duidelijk hiërarchie te onderscheiden binnen de wegenstructuur ter ontsluiting van de wijk. Zoals in de meeste straten in de wijk is de Prins Bernhardstraat toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanuit twee richtingen en geldt er een 30 km/uur-regime.

Omdat geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking vanuit de voorgenomen ontwikkeling hoeven er geen aanpassingen binnen de verkeersstructuur te worden aangebracht. De nieuw te realiseren (zorg)woningen in de uitbreiding van het gebouw zijn namelijk bestemd voor reeds ter plaatse wonende cliënten van woonvoorziening De Okkernoot. In de huidige situatie zijn er binnen het gebouw 27 woonruimten beschikbaar. Onderdeel van onderhavig bouwplan is dat de huidige woonruimten zullen worden samengevoegd tot in totaal 13 nieuwe woonruimten. Met de uitbreiding worden nog eens 4 extra woonruimten toegevoegd waarmee het totale aantal woonruimten in de nieuwe situatie op 17 komt. Per saldo zullen er dus minder cliënten op de locatie komen te wonen.

In de huidige situatie, waarbij sprake is van 27 wooneenheden, zijn er op eigen terrein 4 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor zover bekend wordt met dit aanbod aan parkeerplaatsen voldoende voorzien in de parkeerbehoefte. Omdat in de nieuwe situatie het aantal wooneenheden teruggebracht wordt naar 17 mag worden verwacht dat het huidige aantal beschikbare parkeerplaatsen ook zal voorzien in de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie.

Volgens de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004, tabel 6.3/7) zou ter bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen theoretisch gezien gerekend moeten worden met 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (gehandeerd type woning is 'verpleeg-/verzorgingstehuis' in een matig stedelijke omgeving).

Omdat het autobezit onder de bewoners van de woonvoorziening zeer beperkt is (van de huidige bewoners beschikt slechts 1 persoon over een eigen auto) en de zelfstandigheid en mobiliteit van de bewoners relatief groot is (beperkte zorgcomponent) is het te rechtvaardigen om in deze situatie uit te gaan van de parkeerkencijfers voor kamerverhuur in plaats van die voor verpleeg- en verzorgingstehuizen. Op basis van de parkeerkencijfers voor kamerverhuur geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per kamer (waarvan bezoekersaandeel 0,2 pp per kamer; ASVV 2004, tabel 6.3/3). Voor de 17 'kamers' dienen dan $17 \times 0,2 = 3,4$ parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Met de huidige 4 beschikbare parkeerplaatsen is daarmee aan deze parkeernorm voldaan.

4. Sectorale toetsen

4.1. Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen.

In Nederland is het beleid ten aanzien van externe veiligheid vooral gericht op de kans op overlijden. Wel is het beleid steeds meer gericht op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een incident; aspecten waar met name de brandweer zich mee bezig houdt. Hiermee wordt ook de kans op gewonden meegewogen.

Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

Enerzijds tussen transportrisico en het risico bij inrichtingen:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

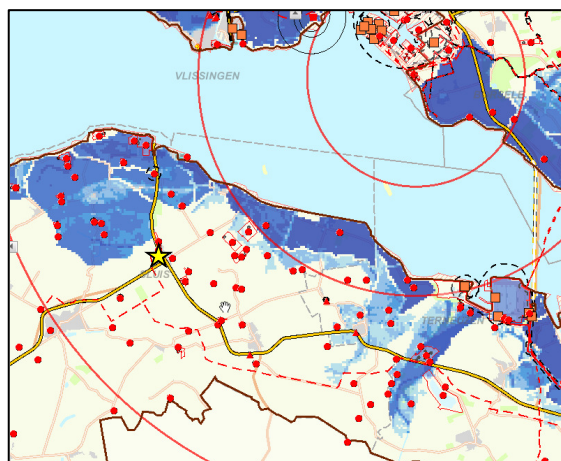
Anderzijds is er verschil tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.
- Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt dient beoordeeld te worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi.

Middels de risicokaart van de Provincie Zeeland is bekeken of er ter plaatse van onderhavige locatie rekening moet worden gehouden met mogelijke risico's vanuit transportroutes voor gevaarlijke stoffen danwel vanuit inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Allereerst is hierbij bekeken of op regionaal niveau sprake is van veiligheidsrisico's. Op de hiernaast afgebeelde kaart is te zien dat de kern Schoondijke (gele ster) is gelegen binnen een risicocontour rondom de kerncentrale in Borssele. Schoondijke ligt hemelsbreed gezien op circa 14,5 km afstand van de kerncentrale. In de zone tussen 10 en 20 km afstand



van de kerncentrale geldt in geval van calamiteiten een zogenaamde 'schuilzone'. De veiligheidsaspecten rondom de kerncentrale Borssele vallen echter onder de bevoegdheid van het ministerie van VROM zodat mogelijk te nemen maatregelen ter beperking van hieraan verbonden risico's niet binnen onderhavig bestemmingsplan hoeven te worden geregeld.

Voor zover bekend is de Westerschelde de aanlandingsplaats met de grootste hoeveelheid getransporteerde giftige gassen ter wereld. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde, met name het vervoer van ammoniak en LPG, brengt risico's met zich mee voor de omwonenden. In 1994 werd geconstateerd dat de risicocontourlijn bij Vlissingen, Breskens en Hansweert tot ongeveer 1 kilometer over de kust liep. Na 1994 zijn er verschillende bronmaatregelen genomen om deze risico's terug te dringen. Ammoniakschepen zijn bijvoorbeeld veiliger geworden en zijn de scheepvaartbegeleiding op de Schelde en nautische hulpmiddelen verbeterd. Maar daarnaast zijn de wetenschappelijke inzichten over de verspreiding van ammoniak in het water en in de lucht na een calamiteit veranderd en is het transport over de Schelde verminderd. Het gevolg is dat de risicocontourlijn nu nergens meer op de kust ligt, maar slechts tot een klein gebiedje in de vaargeul ten oosten van Terneuzen 'gekrompen' is. Voor ontwikkelingen binnen de kern Schoondijke gelden er zodoende geen planologische belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid vanuit vaarroutes op de Westerschelde.

Op niveau van de kern Schoondijke is vervolgens bekeken of er in de nabijheid van het plangebied (gele ster op kaart) risico's bestaan vanuit transportroutes danwel inrichtingen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen.

De regels voor externe veiligheid in de ruimtelijke ordening toetsen in de eerste plaats of zich kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de risicocontour van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} .

Op de provinciale risicokaart zijn deze risicocontouren met een plaatsgebonden risico van 10^{-6} weergegeven met zwarte stippellijnen rondom de betreffende inrichtingen. Binnen deze 10^{-6} contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (waartoe onderhavige wooneenheden voor De Okkernoot worden gerekend) worden gerealiseerd. Uit de kaart blijkt dat onderhavig plangebied (gele ster op kaart) niet is gelegen binnen een dergelijke risicocontour. Het realiseren van nieuwe woningen op de beoogde locatie leidt zodoende niet tot een verhoging van het plaatsgebonden risico. Onderzoek naar het groepsrisico is derhalve niet nodig.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Lange Heerstraat (N58). Dit weggedeelte maakt deel uit van de route gevaarlijke stoffen. De risicozone rondom deze route voor gevaarlijke stoffen wordt begrensd door de weg zelf. De wijzigingen aan de bebouwing van het hoofdgebouw van woonvoorziening De Okkernoot hebben zodoende geen consequenties voor de route gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen planologische belemmeringen bestaan voor realisatie van de zelfstandige woonruimten ten behoeve van woonvoorziening de Okkernoot.



Bron kaartmateriaal: Risicokaart Provincie Zeeland
http://zldims.zeeland.nl/flamingomapcomponents/risicokaart_pub.html

4.2. Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan een woonstraat waar een 30km/uur-regime geldt. Op basis van de Wet geluidhinder hoeven 30 km/uur wegen niet meegerekend te worden bij het bepalen van de geluidsbelasting op gevoelige objecten.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Lange Heerstraat. Ter hoogte van onderhavig plangebied ligt deze weg binnen de bebouwde kom en geldt er een maximum snelheid van 50 km per uur. Bij nieuwbouw (van gevoelige objecten zoals woningen) grenzend aan een 50 km/uur weg dient normaliter getoetst te worden of de geluidsbelasting op de gevels niet te hoog is. Omdat onderhavig plan uitgaat van uitbreiding van een bestaand gebouw, waarbij geen wijziging in de functie optreedt (wonen met zorg), en de uitbreiding plaatsvindt aan de zijde van het gebouw welke het verst van de weg af is gelegen, is nieuw geluidsonderzoek hier niet nodig.

Geconcludeerd mag worden dat er vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen planologische belemmeringen bestaan voor realisatie van onderhavig plan.

4.3. Luchtkwaliteit

In de maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In deze regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onder de categorie woningbouwlocaties is de NIBM-grens bepaald op <500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Dit wil zeggen dat woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg zonder toetsing aan het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd kunnen worden.

Onderhavig project betreft de uitbreiding van een bestaand gebouw met 4 woonruimten en kan zodoende worden uitgevoerd zonder toetsing aan het aspect luchtkwaliteit.

4.4. Geur en fijn stof

Sinds juni 1995 zijn de hoofdpunten van het Nederlands geurbeleid:

- Geen hinder, geen maatregelen;
- Wel hinder, maatregelen op basis van Alara (As Low As Reasonably Achievable);
- Bevoegd gezag bepaalt onaanvaardbare hinder;
- Voorkomen van nieuwe hinder.

Voor zover bij de gemeente Sluis bekend is er in de huidige situatie geen sprake van geurhinder ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied. Gezien de ligging binnen een bestaande woonwijk wordt onaanvaardbare geurhinder hier ook niet verwacht.

De nieuw te realiseren woonfunctie binnen het plangebied zal zelf geen nieuwe geurhinder richting de omgeving veroorzaken. Ten aanzien van het aspect geur hoeven zodoende binnen het plan geen maatregelen te worden getroffen.

Het aspect fijn stof valt onder dezelfde NIBM-regeling voor luchtkwaliteit. Zoals in voorgaande paragraaf aangegeven kan onderhavig project dus ook worden uitgevoerd zonder verdere toetsing aan het aspect fijn stof.

4.5. Bodemkwaliteit

Conform de Wet bodembescherming is ter plaatse van de te realiseren uitbreiding onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Dit onderzoek is uitgevoerd door SMA Zeeland. Onderstaand is de samenvatting en conclusie van dit onderzoek weergegeven (Eindrapport indicatief bodemonderzoek, projectnummer 2390156 d.d. 1 oktober 2009):

Door Woongood Zeeuws-Vlaanderen is aan SMA Zeeland B.V. de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een indicatief bodemonderzoek (leeflaagonderzoek) op de locatie gelegen aan de Prins Bernhardstraat 2 te Schoondijke in de gemeente Sluis.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de grond.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

De resultaten van onderhavig onderzoek geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

De volledige rapportage omtrent het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 1).

Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het beoogde gebruik.

4.6. Water

Binnen de toelichting van een bestemmingsplan dient een zogenaamde waterparagraaf te worden opgenomen. In deze waterparagraaf moet worden beschreven op welke wijze er binnen de planvorming rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten en hoe hierover afstemming plaats heeft gevonden met de waterbeherende instanties. Eén en ander dient volgens de richtlijnen van de Watertoets plaats te vinden. Door het waterschap Zeeuws-Vlaanderen is hiertoe (in samenwerking met het Waterschap Zeeuwse Eilanden) de Zeeuwse handreiking Watertoets opgesteld. Deze handreiking geeft aan welke aspecten binnen de waterparagraaf beschreven moeten worden.

Op 17 september 2009 zijn tijdens een overleg met het waterschap met betrekking tot onderhavige waterparagraaf de volgende punten besproken:

- Formeel gezien zou ten behoeve van het bouwplan voor de Okkernoot een tijdelijke waterberging van ca. 11 m³ moeten worden gerealiseerd.
- Omdat sprake is van aanbouw bij bestaande bebouwing waarbij het terrein reeds volledig is ingericht ligt het meer voor de hand om voor de hemelwaterafvoer vanaf het dakoppervlak van de uitbreiding aan te sluiten op de reeds bestaande hemelwaterafvoer in plaats van voor dit gedeelte een afzonderlijke waterberging aan te leggen.
- Vanuit het waterschap is verzocht om bij de waterparagraaf aanvullende informatie op te nemen over de huidige bodem- en waterhuishoudkundige kenmerken ter plaatse van het plangebied.

Voornoemde punten zijn verwerkt in navolgende tabellen waarin alle watergerelateerde aspecten van onderhavig plan worden toegelicht.

Bodem- en waterhuishoudkundige kenmerken plangebied

Bodemtype	Schor licht / zwaar*
Zoetwatervoorraad	Geringe belvorming*
Infiltratiemogelijkheden	Beperkt*
Relatieve hoogte	10-25% hoogst*
Waterkansen bebouwd gebied	Normaal*
Hoogte	1.50 – 2.00 m.*
Hemelwaterafvoer huidig	Hemelwater en vuilwater van beide gebouwen en bergingen worden gemengd aangeboden op het gemeentelijke gemengd rioolstelsel aan de Prins Bernhardstraat

* Bron: Geografisch loket provincie Zeeland, <http://zldims.zeeland.nl/geoweb/Map.aspx>

Tabel t.b.v. watertoets

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Ten behoeve van de uitbreiding hoeft geen afzonderlijke waterberging te worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van de wateropgave voor Schoondijke (waterschap in overleg met gemeente in het kader van stedelijk waterplan) dient rekening te worden gehouden met 11 m3 extra bergingscapaciteit t.b.v. de toename aan netto verharding binnen onderhavig plan (netto toename verhard oppervlak is ca. 145 m2 x 75 mm = 10,875 m3).
Riolering/ RWZI (incl. water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het hemelwater vanaf het dakoppervlak van de uitbreiding zal via een eigen afvoerleiding (gescheiden van de gemengde afvoer van de bestaande bebouwing) worden aangeboden op gemeentelijke gemengd rioolstelsel. De dakoppervlakken van de te behouden bestaande bergingen zullen worden afgekoppeld van de gemengde terreinriolering en worden aangesloten op de nieuw te leggen afvoerleiding voor hemelwater. Het hemelwater vanaf de dakoppervlakken van de naar de westelijke perceelsgrens te verplaatsen bergingen zullen uitlopen op het onverharde maaiveld.
Water-voorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Gebruik van hemelwater met behulp van regenton.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen veranderingen in de waterhuishouding. Verdrinkingsgevaar is niet aan de orde vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in de directe omgeving.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Bouwpeil aanbouw op zelfde peil als bestaande bebouwing (min. 70 cm boven grondwaterpeil)

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Oppervlakte-waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	Het hemelwater wordt gescheiden aangeboden op het bestaande gemengd riool. Zodra dit gemengd riool wordt vervangen door een gescheiden stelsel kan het hemelwater aangesloten worden op het schoonwaterriool. Via het schoonwaterriool kan het schone hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek) infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. Omgevingsplan)	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen. Het plangebied ligt wel in de nabijheid van een agrarisch beheersgebied in het kader van de EHS. Voor dit beheersgebied geldt het natuurdoeltype 'cultuur graslanden'. De voorgenomen uitbreiding heeft geen negatieve effecten op dit beheersgebied.
Onderhoud(s mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Geen wijzigingen aan bestaande waterlopen.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	Geen waterschapswegen (binnen bebouwde kom)

4.7. Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of deze mogelijk nadelige effecten hebben op de aanwezige natuurwaarden. Ten behoeve van onderhavig plan is een eerste inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van de ingreep op de ecologische waarden op en rondom de betreffende locatie. Daarbij is inzichtelijk gemaakt of het plan passend is binnen de wet- en regelgeving met betrekking tot natuurwaarden, of in dit kader vergunningen of ontheffingen moeten worden aangevraagd, en of eventueel ecologisch onderzoek nodig wordt geacht.

Gebiedsbescherming

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming (de bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet). De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Onderhavig plangebied maakt geen deel uit van één van deze gebieden zodoende bestaan er van uit de natuurbeschermingswet geen planologische belemmeringen voor het realiseren van het voorgenomen bouwplan.

Soortenbescherming

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan plant- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Daarom is er soortenbescherming. Soortenbescherming is in Nederland geregeld middels de Flora- en Faunawet.

Als bij ruimtelijke ingrepen een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing of vrijstelling nodig van artikel 75 van de Flora- en faunawet. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) kan deze ontheffing verlenen.

Sommige activiteiten kunnen zonder ontheffing worden uitgevoerd. Dit mag zelfs als er schadelijke effecten optreden voor beschermde dier- en plantensoorten. Voor de volgende activiteiten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet:

- regulier beheer en onderhoud (bijvoorbeeld beheer van infrastructuur, natuurbeheer, landbouw, bosbouw);
- regulier gebruik (bijvoorbeeld defensie, recreatie);
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (bijvoorbeeld woningbouw, aanleg van infrastructuur, natuurontwikkeling).

Deze vrijstelling geldt zonder verdere voorwaarden voor activiteiten die een bedreiging zijn voor de soorten uit tabel 1 uit Bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.

Activiteiten die schade kunnen berokkenen aan beschermde soorten uit tabel 2 en 3 uit deze bijlage, moeten worden uitgevoerd op basis van een gedragscode. In zo'n gedragscode staat hoe door zorgvuldig handelen,

schade aan planten- en diersoorten zo veel mogelijk kan worden voorkomen. De minister van LNV moet de gedragscode hebben goedgekeurd.

De voorgenomen uitbreiding van het hoofdgebouw van Woonvoorziening De Okkernoot valt onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Middels raadpleging van beschikbare gegevens kan een inschatting worden gemaakt of ter plaatse soorten voorkomen binnen (of gebruik maken van) het plangebied, welke behoren tot de soorten zoals genoemd in tabel 1, 2 en 3 bij het Besluit vrijstelling.

Aan de hand van het Natuurloket en via de website www.waarneming.nl is bekeken of er in de directe omgeving van de onderzoekslocatie gegevens bekend zijn over waarnemingen van bepaalde soorten flora en fauna.

Natuurloket

Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van LNV en de organisaties binnen de VOFF. Via de website van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) zijn gegevens opgevraagd voor het kilometerhok waarbinnen het betreffende onderzoeksgebied is gelegen.



Kilometerhok met waarnemingen waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen en rapportage met waargenomen soorten

De rapportage bij het kilometerhok waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen laat geen waarnemingen van soorten zien die voorkomen op een van de lijsten uit de bijlagen van de flora- en faunawet (FF1, FF23, FFvogels), soorten welke beschermd worden middels een habitatrictlijn (Hrl) of welke voorkomen op een Rode Lijst (RL). De volledigheid van de gegevens is echter niet erg groot zodat op basis van uitsluitend deze gegevens geen betrouwbaar beeld over het voorkomen van beschermde soorten kan worden gevormd.

Waarneming.nl

Via deze website (www.waarneming.nl) is bekeken of er in de directe nabijheid- of ter plaatse van de onderzoekslocatie waarnemingen zijn gedaan. Melding wordt gemaakt van een aantal waarnemingen binnen het waarnemingsgebied 'Schoondijke – dorp'.

Onderstaand is aangegeven welke waarnemingen zijn gedaan in de categorieën algemeen tot zeer zeldzaam. Hierbij geldt de volgende indeling in categorieën:

Zwart - algemeen
Groen - vrij algemeen
Blauw - zeldzaam
Rood - zeer zeldzaam

Datum	Aantal	Soort
23-05-2009	15	Distelvlinder - <i>Vanessa cardui</i>
01-05-2009	1	Boomblauwtje - <i>Celastrina argiolus</i>
01-05-2009	1	Franse Veldwesp - <i>Polistes dominulus</i>
31-01-2009	1	Mol - <i>Talpa europaea</i>
17-01-2009	1	Zwarte Kraai - <i>Corvus corone</i>
29-11-2008	1	Appelvink - <i>Coccothraustes coccothraustes</i>
29-11-2008	1	Kleine Zilverreiger - <i>Egretta garzetta</i>
07-07-2008	1	Groot Koolwitje - <i>Pieris brassicae</i>

Hoewel de Franse Veldwesp als een zeldzame soort wordt aangemerkt kent deze soort op basis van de Flora- en Faunawet geen bescherming. De appelvink en kleine zilverreiger vallen onder de beschermende werking van de vogelhabitatrichtlijn welke is opgenomen in de Natuurbeschermingswet. De overige waargenomen soorten gelden als algemene soorten welke op basis van de Flora- en Faunawet geen bescherming genieten.

Op basis van de geraadpleegde bronnen mag worden aangenomen dat de diverse waargenomen soorten niet in hun voortbestaan worden bedreigd door de beoogde ontwikkeling of dat er beschermde soorten voor hun voortbestaan afhankelijk zijn van onderhavig plangebied. Mede gezien de relatief kleine uitbreiding en de ligging binnen de woonkern is het onwaarschijnlijk dat tijdens een ecologisch veldonderzoek wel beschermde soorten zullen worden aangetroffen.

Omdat op en rondom de onderzoekslocatie geen strikt beschermde soorten zijn waargenomen of verwacht moeten worden, is aanvraag van een ontheffing van de Flora- en Faunawet voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet nodig.

Opgemerkt moet worden dat het verboden is om broedende vogels te verstoren. Om verstoring te voorkomen dienen eventuele rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Overige werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen aan te vangen. Het broedseizoen duurt van ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan strikt genomen verschillen per vogelsoort. Indien de werkzaamheden doorlopen tot in het broedseizoen dienen deze aaneengesloten, zonder tussenpozen, te worden uitgevoerd.

Op basis van natuurwetgeving gelden voorts geen belemmeringen voor realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.

4.8. Archeologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkeling bekeken worden of de voorgenomen plannen geen negatieve effecten hebben op mogelijk ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie laat de gemeente Sluis zich adviseren door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ). Zodoende is met betrekking tot onderhavige ontwikkeling het SCEZ gevraagd om na te gaan in hoeverre bij de uitvoering van de plannen rekening dient te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Onderstaand is het advies van het SCEZ in deze weergegeven.

We hebben noch in het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) noch in het geautomatiseerde archeologisch informatiesysteem in Amersfoort (Archis) archeologische informatie over het plangebied Prins Bernhardstraat 2 te Schoondijke. Er bevinden zich geen archeologische monumenten in het plangebied en er staan in Archis geen vondstmeldingen en Archiswaarnemingsnummers (zie bijgevoegd kaartje). Er zijn evenmin onderzoeksmeldingsnummers in de directe omgeving. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) laat voor het plangebied een lage trefkans zien op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het is echter niet uit te sluiten dat binnen het plangebied, ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek op basis van het huidig provinciaal archeologiebeleid, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet. Om er voor te zorgen dat aan deze wettelijke plicht wordt voldaan bij het eventueel aantreffen van sporen en/of vondsten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, verzoek ik u om navolgende tekst in de vergunning op te nemen:

Archeologie

Ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: 0118-670870.

(Bron: e-mail d.d. 07-09-2009 van dhr. Jongepier (SCEZ) aan dhr. de Paauw (gem. Sluis))

Uit bovenstaande blijkt dat vanuit het aspect archeologie geen planologische belemmeringen bestaan voor het wijzigen van de huidige bestemming middels onderhavig bestemmingsplan.

Het kaartje zoals genoemd in het advies van de SCEZ is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 3)

4.9. Kabels en leidingen

De voorgenomen uitbreiding vindt in zijn geheel plaats op privaat terrein tussen twee bestaande gebouwen in. Het terrein is geheel in eigendom waarbij geen sprake is van vestiging van een zakelijk recht. Kabels en leidingen ten behoeve van distributie van nutsvoorzieningen lopen zodoende niet door het plangebied.

Wel is het mogelijk dat ter plaatse van de te realiseren uitbreiding kabels en leidingen ten behoeve van de aansluiting van de huidige gebouwen op de nutsvoorzieningen aanwezig zijn. De aannemer dient voor aanvang van de werkzaamheden informatie op te vragen over de ligging van deze aansluitingen middels een KLIC-melding met daarbij het verzoek om ook de huisaansluitingen inzichtelijk te maken.

5. Toelichting juridische regeling

5.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit (Bro) in werking getreden. Vanaf dat moment moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen – zoals ook bestemmingsplannen - digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Een dergelijk ruimtelijk plan moet worden opgebouwd volgens de afspraken die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken en aanbevelingen van de SVBP2008.

5.2. Opzet bestemmingsplan

Planvorm

Het bouwplan voor uitbreiding van het hoofdgebouw van woonvoorziening De Okkernoot is niet realiseerbaar binnen de geldende bestemmingen. Om toch uitvoering aan het bouwplan te kunnen geven dienen allereerst de ter plaatse geldende bestemmingen te worden aangepast. Een dergelijke aanpassing van de geldende bestemmingen kan op basis van de Wro op verschillende manieren plaatsvinden. Ten behoeve van onderhavig bouwplan voor het hoofdgebouw van woonvoorziening De Okkernoot is de gemeente Sluis in eerste instantie het bevoegd gezag dat beslist of al dan niet planologische medewerking wordt verleend aan het wijzigen van de bestemmingen. De gemeente is bereid om planologische medewerking te verlenen door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 Wro.

Doelstelling

Het bestemmingsplan moet een actuele bestemmingsregeling omvatten waarin de mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van de beoogde uitbreiding. Op basis van dit bestemmingsplan moet de bouwvergunning kunnen worden verleend.

Uitgangspunten

Per 1 januari 2010 gelden voor nieuwe bestemmingsplannen de vereisten voor digitale aanlevering, publicatie en vaststelling conform IMRO. Hiertoe dienen nieuwe bestemmingsplannen conform de SVBP2008 opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan is volgens deze systematiek voor standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) opgesteld.

Bestemmingsplansystematiek

Binnen de kaders van de SVBP2008 bestaat nog enige vrijheid voor het kiezen van een bepaalde bestemmingsplansystematiek. Voor onderhavig bestemmingsplan is aangesloten bij de systematiek zoals gehanteerd in bestemmingsplan Kom Oostburg.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan voldoet aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar te maken en de voorschriften zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart wordt opgebouwd conform de SVBP2008.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- De ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie.
- Op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan.
- Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen.
- De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de voorschriften (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van een kleurvlak en een hoofdletter aangeduid, zoals W voor "Wonen".

Verder geldt het volgende:

- Bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht.
- Kleine letters tussen haakjes direct achter de bestemming zijn een functieaanduiding waarmee ter plaatse van deze aanduiding een specifieke functie wordt aangegeven zoals W(zw) waarmee wordt bepaald dat hier specifiek zorgwoningen zijn toegestaan.
- Kleine cursieve letters tussen blokhaken direct achter de bestemming en functieaanduiding zijn bouw-aanduidingen waarmee ter plaatse van deze aanduiding wordt aangegeven:
 - Specifieke bouwvoorschriften zoals [pd] waarmee wordt bepaald dat met een plat dak moet worden gebouwd.
- De symbolen met cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing zoals de maximaal toegestane bouwhoogte of het maximaal aantal wooneenheden.

Tenslotte kunnen er op de plankaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld gevellijn) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels:

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid zijn de regels in hoofdstukken geplaatst waarbij een vaste volgorde is aangehouden, te weten:

- Hoofdstuk 1 – Inleidende regels:
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels:
 - Bestemmingen

- Hoofdstuk 3 – Algemene regels:
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene regels m.b.t. het bouwen
 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene ontheffingsregels
 - Algemene wijzigingsregels
 - Algemene procedureregels
 - Werking wettelijke regelingen

- Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels
 - Strafrechtsregels
 - Overgangsregels
 - Slotregel

De bestemmingsregels van hoofdstuk 2 zijn als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels.

5.3. Bestemmingen

Artikel 3 Wonen

Gebruik van gronden

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Kom Schoondijke geldt voor onderhavige locatie de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden'. Binnen de SVBP2008 komt deze bestemming niet voor. De SVBP2008 voorziet wel in een vergelijkbare bestemming, namelijk Wonen (W) in combinatie met de nadere aanduiding 'woonzorgcomplex' (zw). Ter plaatse van deze functieaanduiding zijn zorgwoningen expliciet toegestaan.

Bouwen

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen:

Het hoofdgebouw moet binnen het daartoe bestemde bouwvlak worden gesitueerd. Dit vlak is op de plankaarten met een dikke lijn omkaderd. Het terreingedeelte waar uitsluitend erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen) is toegestaan, is aangegeven met de functieaanduiding 'erf' (e). Voor de gronden met een erfbestemming geldt een beperkte bouwhoogte (gothoogte maximaal 3,5 meter). Als algemeen uitgangspunt geldt dat bouwwerken worden gebouwd óf in de perceelsgrens óf op ten minste 1 meter uit de perceelsgrens. De onderlinge afstand van gebouwen dient eveneens ten minste 1 meter te bedragen.

Oppervlakte bebouwing:

Het bouwvlak waar het hoofdgebouw is toegestaan, mag volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de regels opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen in acht te worden genomen. Om te voorkomen dat te ruime bouwmogelijkheden en extra bouw-

capaciteit wordt gecreëerd, is het oppervlak van het bouwvlak zoveel mogelijk afgestemd op de nieuwe situatie.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Kom Schoondijke geldt ter plaatse van het bouwvlak een maximale goothoogte van 6 meter. De bestaande gebouwen bestaan uit 2 bouwlagen met een plat dak waarvan de totale bouwhoogte reeds 6 meter bedraagt. Middels de aanbouw zullen de gebouwen aan elkaar geschakeld worden. Omdat de vloerpeilen van de aanbouw zullen worden aangesloten op de vloerpeilen van de bestaande bouw is het technisch mogelijk om ook de aanbouw met een totale hoogte van 6 meter te realiseren. Omwille van de architectonische uitwerking zal ter plaatse van de aanbouw echter een grotere dakopstand worden toegepast zodat de maximale bouwhoogte van 6 meter met circa 20 centimeter wordt overschreden. Om deze hogere dakopstand ook planologisch te regelen is er voor gekozen om de totale bouwhoogte te verhogen naar 7 meter. Vanwege de eenduidigheid binnen de plankaart is deze maximale bouwhoogte van 7 meter voor het gehele bouwvlak van toepassing verklaard. Achterliggende gedachte hierbij is dat op basis van het bouwbesluit geldt dat bij nieuwbouw de vrije hoogte per verdieping minimaal 2,60m. dient te bedragen. Op basis van deze eis is het technisch zeer lastig om 2 bouwlagen te realiseren binnen een maximale bouwhoogte van 6 meter, terwijl dit bij een maximale bouwhoogte van 7 meter wel goed uitvoerbaar is. De verruiming van de maximale bouwhoogte van 6 naar 7 meter biedt anderzijds niet voldoende ruimte voor het realiseren van een derde bouwlaag zodat de bestaande bouw niet kan worden verhoogd.

De tot W(e) bestemde gronden mogen voor ten hoogste 25% en 100 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Op deze gronden mogen maximaal 2 bijgebouwen worden gebouwd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid is een financiële onderbouwing van het plan opgesteld. Deze financiële onderbouwing is als vertrouwelijke bijlage bij dit plan aan de gemeente overlegd. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat voor de gemeente Sluis geen kosten of financiële risico's zijn verbonden aan de realisatie van onderhavig plan.

De planologische wijzigingen welke met onderhavig bestemmingsplan worden beoogd zijn van dien aard dat eventuele planschadeclaims door omwonenden of andere belanghebbenden niet worden verwacht. Immers blijft voor de locatie nog steeds een woonbestemming gelden met een vergelijkbare bouwhoogte zoals op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De voornaamste planologische wijziging is gelegen in het vergroten van het totale bouwvlak. Door deze vergroting van het bouwvlak is geen sprake van een beperking in de gebruiksmogelijkheden of een vermindering van de leefbaarheid ter plaatse van aangrenzende percelen. Eventuele planschadeclaims zijn dan ook niet te verwachten.

6.2. Handhaving

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

Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Wanneer sancties aan de orde zijn en moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

7. Resultaten inspraak en overleg

7.1. Resultaten inspraakprocedure

P.M. door gemeente

7.2. Resultaten overlegprocedure

P.M. door gemeente

7.3. Ambtshalve aanpassingen

P.M. door gemeente

8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

P.M. door gemeente

Bijlage 1 – rapportage bodemonderzoek

Bijlage 2 – Advies waterschap inzake watertoets

Bijlage 3 – Archeologische kaart SCEZ