

BESTEMMINGSPLAN

OUDE KERKSTRAAT 20 SLUIS

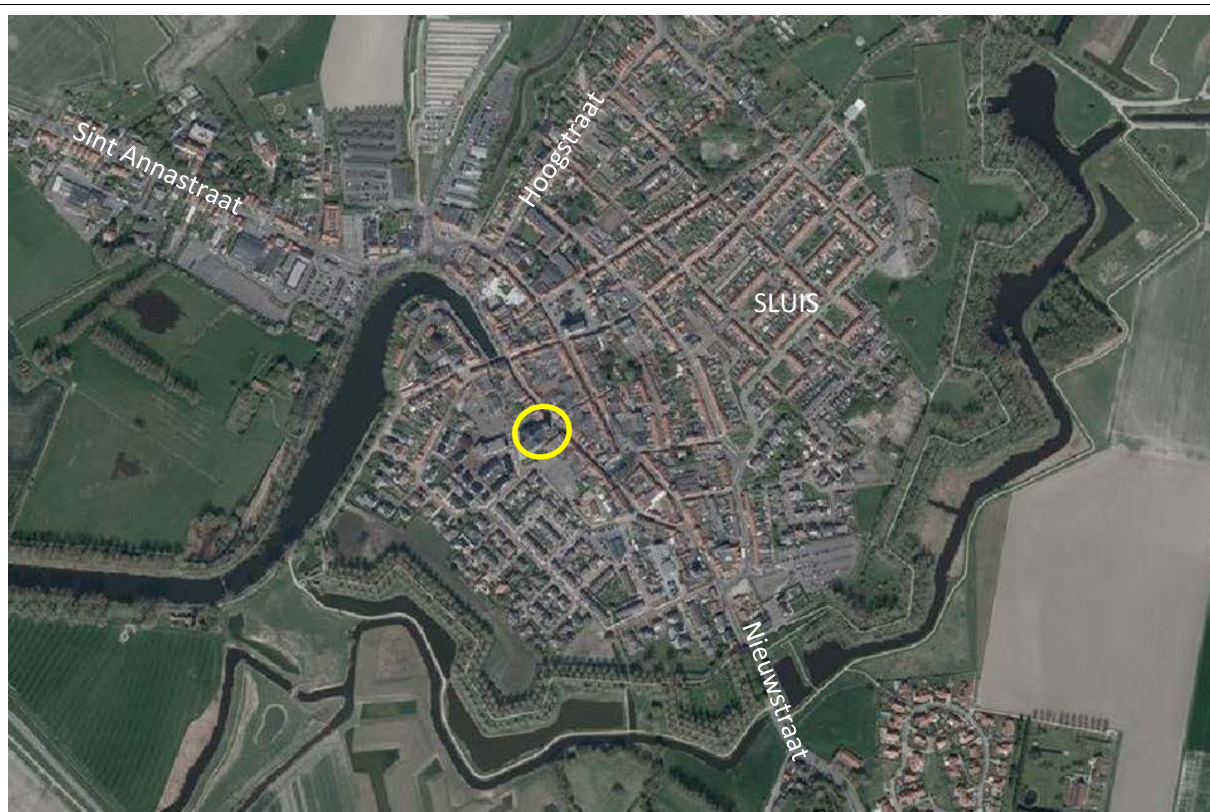
Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Oude Kerkstraat 20 Sluis
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpoudekerkstraat20-VG01
Project:	18-209
Datum:	25 juni 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Krens Bouwontwikkeling en Participatie
Informatie mede afkomstig van:	Architectenburo Frans van Roy, Wieland Advies, Lankelma, Buro de Brug
Bronvermelding afbeeldingen:	Pdok (figuur 1, 2) Gemeente Sluis (figuur 3, 7) Provincie Zeeland (figuur 6, 8) Architectenburo Frans van Roy (figuur 4, 5, 9)

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	6
1.4 Opbouw	6
H2. Plan	7
2.1 Achtergrond	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	7
2.4 Doelgroepen	9
H3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
H4. Toetsing	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Bodem	18
4.4 Water	19
4.5 Ecologie	20
4.6 Verkeer en parkeren	22
4.7 Milieuzonering	23
4.8 Verkeerslawaaï	24
4.9 Luchtkwaliteit	24
4.10 Externe veiligheid	25
4.11 Afvalinzameling	26
H5. Juridische vormgeving	27
5.1 Plansystematiek	27
5.2 Gehanteerde bestemmingen	28
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen	32
Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek, Buro de Brug, 2019	33
Bijlage 2. Criteria voor de aanwijzing als gemeentelijk monument, SCEZ, 2017	34
Bijlage 3. Verkennend en nader bodemonderzoek, Lankelma, 2020	35
Bijlage 4. Watertoetstabel	36
Bijlage 5. Aeriusberekening	37



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Sint Johannes de Doperkerk is het enige nog overgebleven rooms-katholieke kerkgebouw in het centrum van Sluis. De kerk is oorspronkelijk in de periode 1920-1930 gebouwd ter vervanging van een 19e-eeuwse voorganger. Na een zware verwoesting tijdens de Tweede Wereldoorlog is de kerk in 1949 herbouwd in traditionele stijl. De kerk wordt gezien als een beeldbepalend element en een stedenbouwkundig markeringspunt in de kern van Sluis en heeft recent de status van gemeentelijk monument gekregen.

Ook in Sluis loopt het aantal kerkgangers gestaag terug. Het Bisdom Breda heeft samen met het parochiebestuur aangegeven de huidige kerk te willen splitsen. Het voorste gedeelte met toren voor behoud van een kapelfunctie, makkelijk toegankelijk voor bewoners en passanten en het middenschip met priesterkoor voor herbestemming door derden. De gemeente Sluis wil meewerken aan een (gedeeltelijke) herbestemming onder de voorwaarde dat het kerkgebouw behouden blijft.

De parochie heeft als eigenaar van de kerk een overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij die de kerk koopt en transformeert naar een woongebouw met inpassing van een kapelfunctie aan de voorzijde. Het voorlopig ontwerp dat in nauwe samenspraak met de gemeente, bisdom en parochie tot stand is gekomen, is inmiddels gereed. De herbestemming past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

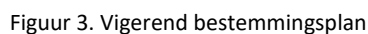
De gemeenteraad van Sluis heeft op 28 maart 2019 besloten de coördinatieregeling (afdeling 3.6 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren. Dit is een instrument om alle benodigde procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning voor het bouwen en andere toestemmingen) in een keer te doorlopen.

1.2 Plangebied

De kerk is gelegen in het centrum van het toeristisch-recreatief drukbezochte stadje Sluis. De hoofdingang van de kerk grenst met een ondiep voorterrein aan de Oude Kerkstraat, een van de centrumstraten met een aaneenschakeling van winkels, horeca en publieke dienstverlening. De achterzijde van de kerk met de toegang tot de sacristie, grenst aan de Vleeshouwerijstraat met daarachter het in 2010-2012 herontwikkelde woongebied De Smeedtoeren. Nabij de kerk aan de achterzijde liggen twee openbare parkeerterreinen, het parkeerterrein Klokstraat en de parkeerplaats Garenmarkt. Aan beide zijden van de kerk liggen openbaar toegankelijke doorsteken die voor voetgangers de verbinding vormen tussen de centrumstraten en de parkeerterreinen. Deze doorsteken zijn in eigendom van de parochie, maar zijn openbaar toegankelijk. Deze openbare toegankelijkheid is en blijft gewaarborgd met behulp van een gebruiksovereenkomst met de gemeente.

Het plangebied bestaat uit de kerk en de direct aangrenzende openbare ruimte. De grenzen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door de grens van de bestemming Maatschappelijk in het vigerende bestemmingsplan. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

In het plangebied is de beheersverordening Kom Sluis, vastgesteld op 29 november 2018 van toepassing. Hier is het bestemmingsplan Bebouwde Kom Sluis, vastgesteld op 27 november 2008 overgenomen. Het plangebied heeft daarin de bestemming Maatschappelijk. Het kerkgebouw is voorzien van een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 25 meter, op de direct aangrenzende openbare ruimte mag niet gebouwd worden (z ofwel zonder bebouwing). De plankaart is opgenomen in figuur 3.



1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Achtergrond

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Sluis de kerkenvisie aangenomen. De kerkenvisie gaat over de toekomst van het religieus erfgoed in de gemeente Sluis. De kerken hebben religieuze, maatschappelijke en cultuurhistorische betekenis. Het kerkgebouw heeft een grote gevoelswaarde. Men heeft er in het verleden gekerkt, men is er gedoopt, getrouwd of begraven. Kerkgebouwen zijn daarnaast publieke ruimten die een bijdrage leveren aan de gemeenschap. En kerkgebouwen staan veelal op een historisch relevante plek.

Steeds meer kerken worden buiten gebruik (van de eredienst) gesteld. De instandhouding is een grote opgave voor de eigenaren. De inkomsten wegen niet meer tegen de kosten van het onderhoud op. Van de 24 kerken waar in 2015 nog erediensten werden gehouden zijn in een onderzoek 5 kerken getypeerd als ernstig bedreigd, 10 als bedreigd en 9 als niet bedreigd. De Sint Johannes de Doperkerk valt in de categorie bedreigd, omdat de kerk overtallig is en er besloten is de rooms-katholieke kerken in Aardenburg, Breskens en Oostburg te behouden. Vermeld wordt dat de kerk op termijn wordt afgestoten en dat het Bisdom Breda een kwalitatief beding hanteert, op grond waarvan het nieuwe gebruik in harmonie moet zijn met de oorspronkelijke bestemming van het kerkgebouw.

Het Bisdom heeft bij de voorbereiding van de plannen te kennen gegeven achter de herbestemming van de Sint Johannes de Doperkerk te staan, mede gelet op het behoud van de kapelfunctie en de zorgvuldige ontwerpbenadering van de woningen in de kerk, waarbij de cultuurhistorische en maatschappelijke identiteit wordt gewaarborgd.

2.2 Bestaande situatie

De Sint Johannes de Doperkerk is een zogenaamde kruiskerk met een sterk centraliserende plattegrond in laat neogotische vormen. Het interieur is sober, geheel uitgevoerd in schoon metselwerk. Het centrale deel van de kerk is overdekt met netgewelven en heeft een vloerveld van ca. 12 x 12m dat wordt gemarkeerd door gemetselde kolommen.

Het centrale deel wordt omzoomd door een extra beukmaat waarboven kruisgewelven zijn aangebracht. Aan de zijde van de kerkingang bevindt zich een extra beuk met erboven het koor. Aan de westzijde van de kerk ligt het priesterkoor dat overdekt is met een stergewelf. In het priesterkoor is een verhoogde vloer aangebracht van hout. Via het priesterkoor is de sacristie bereikbaar. De sacristie is als een zelfstandig afleesbaar volume tegen de kerk aangebouwd. Dit bouwvolume bestaat uit twee bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag zich direct onder de kap bevindt. De kapconstructie van zowel de kerk als de sacristie zijn uitgevoerd in hout, het dak is gedekt met leien (maasdekking). De houten spanten van de kerk steunen rechtstreeks op de gemetselde kolommen en buitenwanden, de gewelven dragen alleen zichzelf. De loze ruimte boven de gemetselde gewelven is bereikbaar via een wandopening vanuit een verdiepingsvloer boven het koor nabij de ingang van de kerk.

2.3 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie blijft het kerkgebouw zoveel mogelijk intact en wordt er onderhoud uitgevoerd aan met name de kap. Het kerkgebouw biedt in de voorste beuk – gekoppeld aan de Oude Kerkstraat – ruimte voor een kapelfunctie. Deze ruimte wordt volledig afgesloten van de rest van de kerk met behulp van een muur. De rest van de kerk wordt ingezet om er een diversiteit van in totaal 17 wooneenheden in te ontwikkelen.



Figuur 4. Doorsneden (dwarsdoorsnede en impressie appartement)

Daartoe wordt het priesterkoor en de sacristie eveneens afgescheiden van het schip van de kerk. In de sacristie wordt één woonheid gerealiseerd met twee verdiepingen, die apart toegankelijk is vanaf de Vleeshouwerijstraat, net als in de huidige situatie. De woning krijgt een buitenruimte aan de zijde van het groen dat als scheiding dient van het parkeerterrein Klokstraat. In het priesterkoor worden twee wooneenheden gerealiseerd van vier verdiepingen. Aan de zijde van de Vleeshouwerijstraat wordt tegen de buitenmuur een bordes gerealiseerd met toegang en buitenruimte voor deze wooneenheden. Voor deze woningen worden op de brede delen van het trottoir aan de

Vleeshouwerijstraat (eigen terrein) drie parkeerplaatsen ingericht; de betonnen paaltjes verdwijnen en de zone wordt daartoe heringericht, aansluitend bij de inrichting van het gebied De Smeedtoeren.

De vloer van het schip van de kerk doet dienst voor de stalling van 15 auto's zodat elke wooneenheid op eigen terrein een eigen parkeerplaats heeft. Tevens is er een gezamenlijke fietsenberging en een compartiment voor de afvalinzameling ondergebracht. De toegang voor auto's wordt gevonden via een nieuw te realiseren opening onder het grote raam in de zuidoostgevel en is bereikbaar via het parkeerterrein Klokstraat. Een kleine herinrichting van het parkeerterrein Klokstraat is voldoende om deze ingreep mogelijk te maken; hierbij zal waarschijnlijk één parkeerplaats verloren gaan.

Het voordeel van het realiseren van een stallingsgarage op de vloer van het schip van de kerk is dat er een vloer boven geplaatst kan worden die – stevig verankerd – het woonprogramma er boven kan dragen. Deze vloer zorgt er tevens voor een goede isolatie en daarmee voor de mogelijkheid om energiezuinige woningen in de kerk te realiseren, zonder daarvoor grote ingrepen te doen in de gevels van de kerk. Er zijn twee toegangen tot de woningen op deze vloer: één lift en trap in de stallingsgarage en een nieuw te realiseren toegang met een luie trap in de zijbeuk naast de toegang voor auto's (in de doorgang tussen parkeerterrein Klokstraat en Oude Kerkstraat).

De verdiepingsvloer met een centrale hal biedt ruimte voor acht wooneenheden: zes gelijkvloerse appartementen van 65 tot 80 m² en twee wooneenheden van twee verdiepingen in het achterste (lagere) deel van het schip. In de centrale hal gaan lift en trappen nog een niveau hoger. Dit niveau herbergt nog zes wooneenheden van twee of drie verdiepingen met een vide. De vides zorgen voor een vrij liggende situatie van het koepeldak waardoor de constructie van de kerk goed tot zijn recht blijft komen. In figuur 4 is met twee doorsneden de opbouw weergegeven. Figuur 5 geeft een beeld van de buitenzijde van de kerk in de beoogde situatie, waarbij de veranderingen beperkt blijven tot het toevoegen van buitenruimtes voor de wooneenheden. De wijze waarop en de mate waarin zijn nog onderwerp van gesprek in het kader van de vergunning. In het bestemmingsplan worden eventuele balkons met behulp van een afwijking mogelijk gemaakt. Aan de voorzijde (Oude Kerkstraat) verandert hoegenaamd niets; daar blijft de kapel en de toegang intact.

2.4 Doelgroepen

De herbestemming van de kerk biedt – naast de kapel - ruimte voor 17 wooneenheden. Deze wooneenheden variëren van gelijkvloerse appartementen van circa 65-80 m², bijzondere vierlaags-eenheden van circa 80 m², een woning van circa 120 m² tot loftachtige appartementen van 140 tot 160 m². De variatie aan appartementen is geschikt voor een mix van doelgroepen, vooral:

1. Ouderen, die steeds langer zelfstandig zullen (moeten) blijven wonen en op zoek zijn naar een onderhoudsarme woning in de drukte en levendigheid van de kern Sluis waarin ze in voorkomend geval ook zelf lange jaren geleefd en gewerkt hebben;
2. Een- en tweepersoonshuishoudens, veelal jonge mensen die in of rond (kust) de kern van Sluis werken en/of actief zijn en gedurende een seizoen huren van investeerders in vastgoed.
3. Tweede woningen, voor liefhebbers van de streek die er gedurende het jaar vaker komen werken en/of recreëren en die liever in het centrum van Sluis verblijven dan op een huisjespark aan de kust.

Kortstondige verhuur in de recreatiesfeer is uitdrukkelijk niet toegestaan. Dat zou ook afbreuk doen aan de identiteit van de kerk.



Figuur 5. Beoogde situatie buitenzijde (zijde parkeerterrein Klokstraat en zijde Vleeshouwerijstraat)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Het gaat in dit geval om de toevoeging van 17 wooneenheden in het centrum van Sluis. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied ligt, is alleen de onderbouwing van de behoefte relevant.

De nieuwe stedelijke ontwikkeling maakt wel het behoud van een karakteristiek kerkgebouw in het levendige stadje Sluis mogelijk. Om het kerkgebouw, dat recent de status van gemeentelijk monument heeft gekregen, te kunnen behouden is een nieuwe functie nodig die niet alleen technisch gezien inpasbaar, maar ook financieel uitvoerbaar moet zijn. Het bisdom staat daarbij niet alle functies toe. Er ligt een grote wens om het voorste deel van de kerk, met toegang vanuit de Oude Kerkstraat (winkelstraat) als kapel te kunnen blijven gebruiken.

Er is in de aanloop naar dit plan gekeken naar alternatieven, waaronder ook horeca en detailhandel. Deze functies zijn al ruim vertegenwoordigd in Sluis en extra aanbod en het deel van het gebouw aan de winkelstraat is al voorzien voor de kapel. In de afweging is geconstateerd dat wonen de best passende vervolgfunctie voor het gebouw is.

Het plan wordt door de gemeente opgenomen in de lijst regionale woningmarktafspraken, waarmee de aantallen beleidsmatig verantwoord zijn. Uit woningmarktonderzoek blijkt verder dat de verandering in de verdeling van huishoudentypes veel impact heeft. Er komen in Sluis ruim 650 een- en tweepersoonshuishoudens bij (vooral van 60 jaar en ouder), terwijl het aantal 'gezinshuishoudens' afneemt met ongeveer 450. De kwalitatieve opgave van sloop van verouderde woningen en vervanging door moderne, levensloopbestendige woningen is daarmee bijzonder groot. Het project geeft invulling aan de behoefte aan moderne, levensloopbestendige woningen midden in de kern en voldoet aan het beleid om procentueel meer woningen binnen bestaand stedelijk gebied te herbergen.

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven wordt een mix van doelgroepen voorgestaan. De doelgroep van tweede woningen en jonge mensen die het werk aan de kust (waar in grote mate tekorten bestaan) komen doen, zijn nieuwkomers op de markt en laten geen woning achter. De doelgroep van ouderen zal wel veelal een oudere woning achterlaten. Het gaat daarbij om een gering aantal. Het is niet mogelijk om én te zorgen voor het uit de markt nemen van deze woningen én het in stand houden van een gemeentelijk monument.

Concurrerend aanbod voor het initiatief is in Sluis te vinden in de aanstaande verbouwing van twee bankkantoren tot woonruimte. Vanwege de gemengde bestemming was voor deze verbouwingen (10 appartementen in de Lange Wolstraat en ruim 20 appartementen in de Sint Annastraat) geen planologische onderbouwing noodzakelijk. De te realiseren appartementen zijn in vergelijking met de herbestemming van de kerk hoger geprijsd, liggen aan de rand van het centrum van Sluis in plaats van er midden in en missen de ambiance van het wonen in een monumentaal gebouw. Het aanbod in de kerk is daarmee eerder aanvullend dan concurrerend.

Geconcludeerd kan worden dat het project voorziet in een behoefte dat wordt opgevangen in het stedelijk gebied van de kern Sluis en gelet op de specifieke bijzonderheid van het behoud van de kerk niet elders kan worden gerealiseerd. Er is sprake van een specifiek toegesneden product dat niet tot ontwrichting van de woningmarkt kan leiden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds. De herbestemming van de Sint Johannes de Doperkerk in Sluis tot levensloopbestendige en energiezuinige woningen, waarbij de kerk als symbool van de kern Sluis behouden blijft, is een exemplarisch voorbeeld van deze balans.

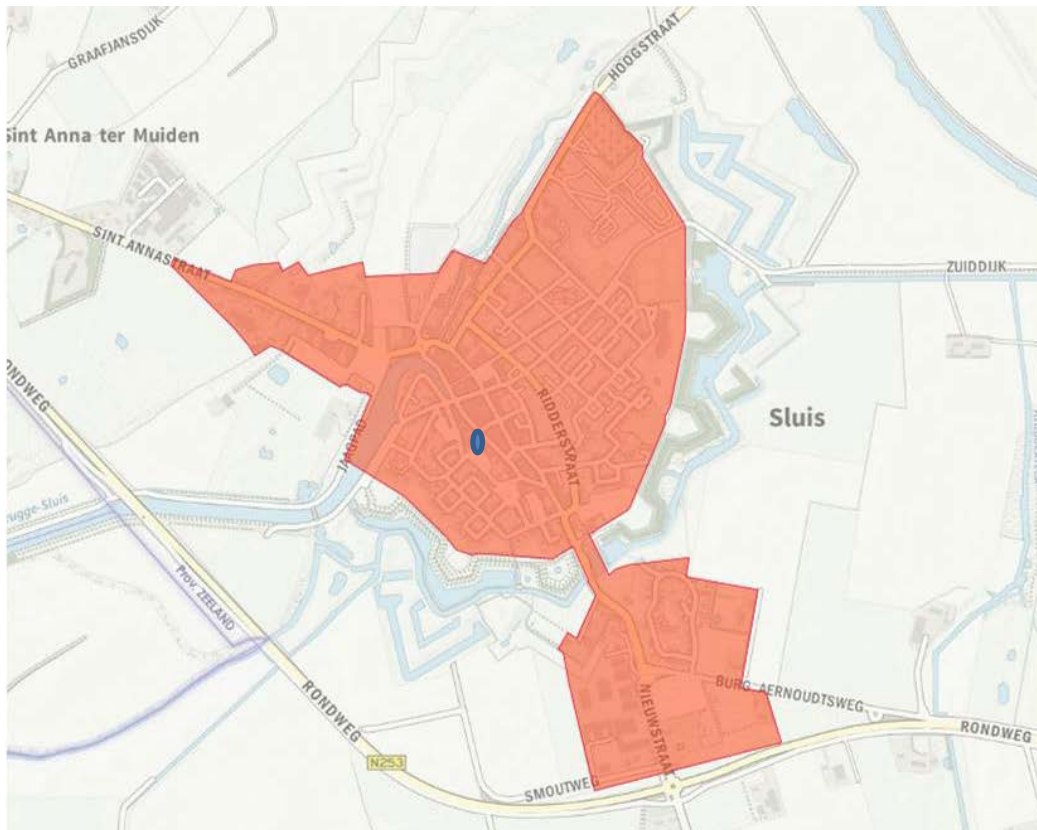
Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied (figuur 6). Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.

In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn alleen de artikelen 2.7 (Wonen), 2.28 (Landschap en erfgoed) en 2.29 (Molenbiotoop) mogelijkterwijs van toepassing.

Artikel 2.7 stelt: “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt

voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden.” Het project wordt gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, zodat dit artikel niet van toepassing is.



Figuur 6. Ligging in bestaand stedelijk gebied

Artikel 2.28 stelt: “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.” De kerk zelf is weliswaar aangewezen als gemeentelijk monument maar is niet opgenomen in bijlage G. Wel valt de kerk binnen de molenbiotop van de molen de Brak. Omdat de omvang van de kerk niet verandert, verandert ook de windvang van de molen niet. Zie verder paragraaf 4.2.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden

De gemeente Sluis heeft op 17 december 2015 de visie “Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020”, vastgesteld. Het visiedocument onderscheidt zes thema’s waarbij per thema de beleidskoers van de gemeente wordt uitgetzet. In dit geval is alleen het thema Wonen relevant.

De visie stelt dat de woningmarkt nog onvoldoende is afgestemd op de veranderende behoefte van de (toekomstige) bewoners. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn bij het karakter van de woonomgeving, waarbij de identiteit van de kernen voorop staat. De gemeente Sluis reserveert

beperkte ruimte in alle kernen voor de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw vraaggericht moet zijn. Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn. Naast de nieuwbouwontwikkeling wordt het samenvoegen van bestaande woningen gestimuleerd. De bestaande plancapaciteit, die wordt beschreven in oude bestemmingsplannen, dient bij de actualisatie zo mogelijk geschrapt te worden. De wens is om inwoners op voorhand te betrekken bij planvorming met betrekking tot het inrichten van de openbare ruimte. Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat.

In dit geval gaat het om nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en starterswoningen in de kern Sluis, waardoor een bestaand gemeentelijke monument behouden blijft. De openbaar toegankelijke ruimte rondom de kerk blijft behouden en komt in beheer en onderhoud bij de gemeente. Inrichting daarvan sluit aan bij de omgeving.

In de visie is een apart hoofdstuk gewijd aan verevening met een aparte plaats voor het fonds woningbouwontwikkeling. Dit fonds is gebaseerd op het principe dat door het toevoegen van een woning en het daarvoor in ruil niet slopen van een andere woning, een bijdrage moet worden gedaan aan het fonds woningbouwontwikkeling. Deze bijdrage wordt residueel berekend met een maximum van € 25.000,- en een minimum van € 10.000,- per wooneenheid. In dit specifieke geval is de vereveningsbijdrage teruggebracht naar € 0,- per wooneenheid, omdat er sprake is van het behoud van de kerk als gemeentelijk monument en als drager van de identiteit van de kern Sluis.

Kerkenvisie

In de Erfgoedvisie van 2013 heeft de gemeente Sluis aangegeven te willen streven naar de instandhouding van de kerkgebouwen in de gemeente. Om een beter inzicht in de kerkenproblematiek te krijgen, is een kerkenvisie opgesteld die op 5 juli 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. De ambitie van de kerkenvisie is het behoud van kerkgebouwen in het algemeen en de herbestemming van leegkomende kerkgebouwen. Conclusie die uit de onderzoeken ten behoeve van de totstandkoming van de kerkenvisie naar voren komt, is dat twee aspecten van levensbelang zijn voor het behoud van de kerkgebouwen: een positieve grondhouding van de eigenaar en draagvlak onder de bevolking om een kerkgebouw te behouden. Van beide aspecten is in dit geval sprake: de parochie en het bisdom staan achter het plan, er is een ontwikkelende partij die risicodragend de herbestemming voor zijn rekening wil nemen en vanuit de kern Sluis is instemmend geluid gekomen om geen commerciële functies maar woningen in de kerk te realiseren. Het behoud van de kapelfunctie in de kerk kan ook op breed draagvlak onder de inwoners van Sluis rekenen.

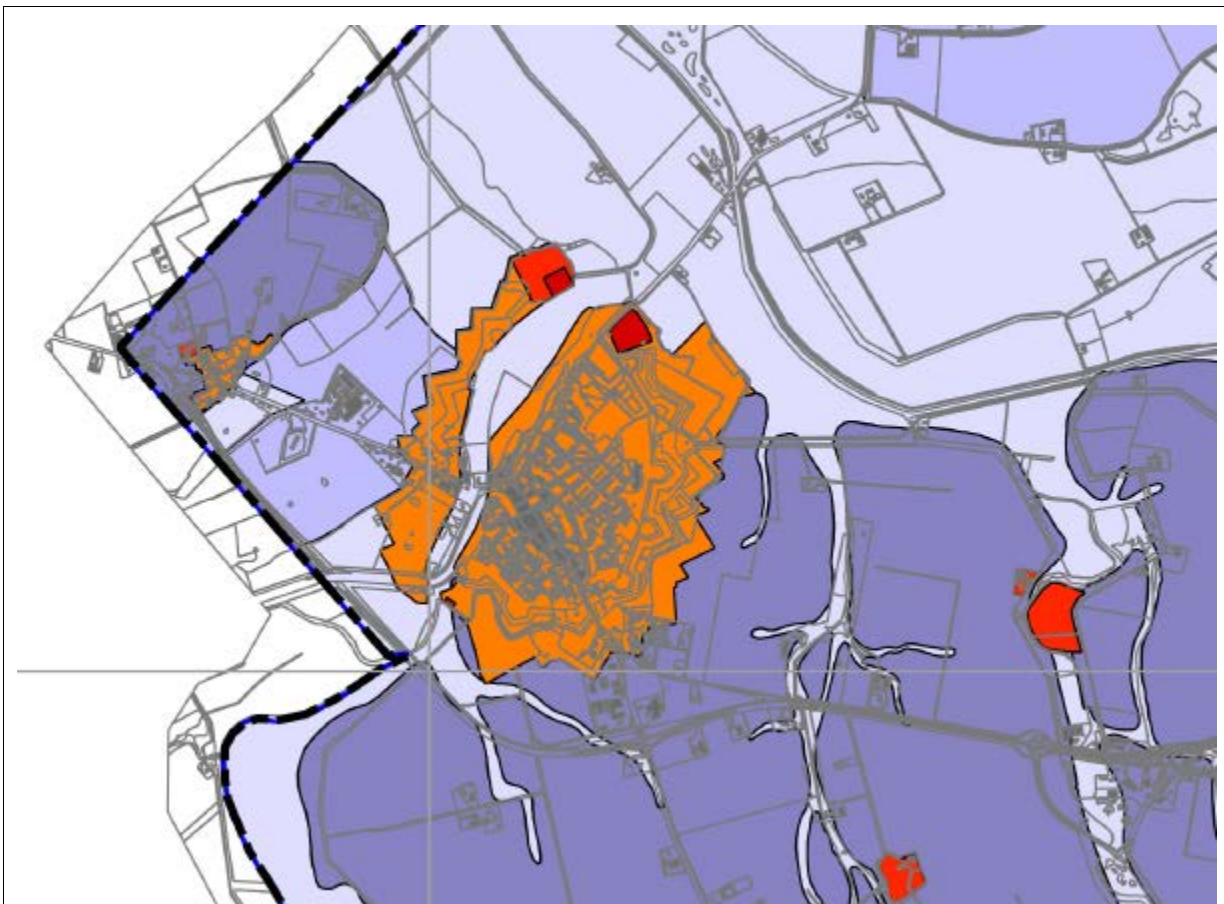
Op 6 februari 2019 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de bestemmingswijziging in lijn met de beleidsuitgangspunten uit de Erfgoedvisie en de Kerkenvisie.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten. De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 7). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.



Figuur 7. Uitsnede archeologische beleidskaart (2017)

De archeologische waarde van het plangebied

Op de archeologische beleidskaart is de gehele kern Sluis gecategoriseerd als gewaardeerde stads- of dorpskern. De maximale vrijstelling in diepte bedraagt in de kern Sluis 40 centimeter onder maaiveld en de maximale vrijstelling in oppervlakte 50 m². Deze maatvoering is ook vastgelegd in de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1A in het Parapluplan Archeologie. De dubbelbestemming Waarde Archeologie 1A wordt in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

De vloer van de kerk ligt circa 50 centimeter boven maaiveld. Dat betekent dat er circa 90 centimeter vrije ruimte onder de vloer van de kerk is om de fundering te versterken. Er zijn poeren nodig onder de zware kolommen die in de laag onder de 90 centimeter uitkomen. Het is nog niet duidelijk of daarmee de oppervlakte van 50 m² wordt overschreden. Dit wordt ten behoeve van de vergunningaanvraag verder uitgewerkt.

De archeologische waardestelling voor deze specifieke plek is met behulp van een archeologisch bureauonderzoek nader geduid. De resultaten van dit archeologisch bureauonderzoek zijn opgenomen in bijlage 1. Uit het bureauonderzoek blijkt dat dat binnen het plangebied archeologische resten vanaf de 13de eeuw aanwezig zijn geweest. De bouw van twee grote kerkgebouwen in de vroege 19de en 20ste eeuw hebben waarschijnlijk tot een aanzienlijke bodemverstoring geleid, waardoor een groot deel van de oudere archeologie verloren is gegaan. Bovendien ligt de kerkvloer ca. 50 cm hoger dan het maaiveld en heeft onderzoek direct aangrenzend aan het plangebied aangetoond dat de archeologische sporen op ca. 60 cm onder maaiveld beginnen. Dit geeft dus ongeveer een meter vanaf de kerkvloer waarin geen in situ archeologie wordt verwacht. Mochten de werkzaamheden dieper dan een meter reiken, dan is, zoals hierboven gesteld, de kans klein dat hier behoudens waardige sporen aanwezig zijn door de verstoring van de bouw van de kerken. Alhoewel beide kerken gezien hun ouderdom ook als archeologie kunnen worden gezien, is het niet waarschijnlijk dat onderzoek naar de twee gebouwen significante nieuwe inzichten zal geven. Bovendien hebben geen begravingen plaatsgevonden. Voor de funderingsresten van de kerken wordt daarom ook geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Geadviseerd wordt de voorgenomen ingreep vrij te geven voor het aspect archeologie. Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

De dubbelbestemming Waarde Archeologie 1A die op het plangebied rust, wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan verleend worden op grond van het archeologisch bureauonderzoek.

4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.

- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Figuur 8. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Zeeland, 2019)

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS kunnen de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald (figuur 8):

- Het plangebied ligt in de kern van Sluis dat in zijn geheel is gewaardeerd als stedelijk vestingwerk. Rondom de vesting liggen de wallen die als waardevol park zijn gecategoriseerd (groene kleur);

- Het plangebied maakt geen deel uit van het aardkundig waardevolle gebied dat wel ten noorden en ten oosten van de kern Sluis ligt (paarse kleur);
- Het plangebied ligt in de molenbiotoop van de molen de Brak (lichtoranje cirkel).
- De kerk is aangegeven als MIP-object en is recent aangemerkt als gemeentelijk monument (oranje kruisje), niet als rijksmonument (blauw kruisje).

Het kerkgebouw is recent aangewezen als gemeentelijk monument. De aanwijzing is gebaseerd op een cultuurhistorische waardering, die als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Het plan voor de herbestemming houdt rekening met deze waardestelling.

De molen de Brak is een zware ronde stenen stellingkorenmolen, gebouwd in 1739. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de Brak afgebrand en in 1950 volledig hersteld. De molen draait zeer veel en is in de regel geopend voor publiek. Om de windvang te beschermen ligt rond de molen een zogeheten molenbiotoop met een straal van 400 meter. De Sint Johannes de Doperkerk staat op circa 300 meter. In de regels wordt de vrijwaringszone – molenbiotoop overgenomen op grond waarvan nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan 11,3 meter. De bestaande kerk is hoger, het bestaande volume blijft gehandhaafd en in de bestemming mogelijk. Verder hecht de gemeente Sluis waarde aan het behoud van de skyline van Sluis (wallen, kerk Belfort, molen). Deze skyline blijft door de herbestemming van de kerk behouden.

Conclusie

Omdat het volume van de kerk niet wijzigt, beïnvloedt de herbestemming de windvang van de molen niet. De waarde van de kerk zelf als gemeentelijk monument blijft door de herbestemming behouden. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bodem

Beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De bodemkwaliteit van het plangebied

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied in de zone “Woonwijken 17^e eeuwse kernen” (<Maxindustrie), hetgeen duidt op een relatief grote kans op verontreiniging. Er is sprake van een functiewijziging naar wonen, zodat er een verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd op grond van de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde stof op schaal van monsterneming. In het bodemonderzoek is direct het gehalte aan PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) bepaald, zodat bij de eventueel benodigde afvoer van grond bepaald kan worden op welke plaatsen deze grond hergebruikt kan worden. In het verkennend bodemonderzoek is in het grondwater alleen een lichte overschrijding voor naftaleen gevonden. In de grond zijn lichte overschrijdingen voor koper en kwik aangetroffen. Zink en lood zijn aangetroffen in hogere concentraties. Ter plaatse van de beoogde toegang tot het parkeren in de kerk is een overschrijding van de interventiewaarden op de parameter lood aangetroffen. Deze verontreiniging is in een nader onderzoek horizontaal en verticaal afgeperkt tot op de erfgrans. Er blijkt een loodverontreiniging van

meer dan 25 m³ aanwezig te zijn. Omdat de verontreiniging is gevonden ter plaatse van de beoogde toegang tot het parkeren en dat ter plaatse derhalve gegraven moet worden, is een BUS-melding nodig met een saneringsaanpak. Nadat het bevoegd gezag met de BUS-melding heeft ingestemd dient de verontreiniging gesaneerd te worden. De resultaten van het (verkennd en nader) bodemonderzoek zijn opgenomen in bijlage 3.

Conclusie

De verontreiniging bevindt zich op een plek waar vanuit het plan gegraven zal worden. De verontreiniging is ter plaatse eenvoudig te saneren. De meerkosten van de sanering zijn niet van dien aard dat de uitvoering van het plan daardoor in gevaar komt. Bodem vormt – uitgaande van een effectieve sanering op grond van een BUS-melding – geen belemmering voor het plan.

4.4 Water

Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Water in het plangebied

Er is geen open water in het plangebied. Het plangebied is en blijft volledig verhard. De bebouwing verandert qua volume niet. Extra waterberging is niet aan de orde.

Riolering

In de huidige situatie wordt hemelwater en vuilwater van de kerk afgevoerd via het gemengde rioolstelsel aan de zijde van de Oude Kerkstraat. Aan de zijde van de Vleeshouwerijstraat ligt een gescheiden stelsel van de gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt ingezameld via een hemelwaterriool en geloosd op het oppervlaktewater via de Waterpoort aan de Grote Maagdenstraat. De riolering van de te realiseren appartementen wordt aangesloten op dit gescheiden stelsel. Voor de aansluiting(en) op de riolering moet vergunning aangevraagd worden.

Conclusie

In bijlage 4 is de watertoetstabel ingevuld. Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het waterschap heeft ingestemd met de waterparagraaf.

4.5 Ecologie

Wettelijk kader en beleid

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
2. soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Tot deze streng beschermde soorten behoren onder meer alle vleermuissoorten, boomkikker, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, kamsalamander, gladde slang, drijvende waterweegbree, bever, noordse woelmuis, pimperlblaauwtje, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker en de platte schijfkoren.
3. 'andere soorten': soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Voor alle beschermde diersoorten geldt dat het verboden is ze te doden of te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Voor de eerste twee categorieën geldt bovendien dat het verboden is eieren te rapen of opzettelijk te vernielen en de dieren opzettelijk te verstoren. Voor de beschermde plantensoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuur Netwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

Gebiedsbescherming: Natura 2000

Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt circa 4,5 kilometer. De omzetting van een maatschappelijke bestemming (kerk) naar een woonbestemming en de bouw van 17 wooneenheden in een bestaand gebouw kan op die grote afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van ruimteverwarming (gas), verkeersbewegingen van en naar de locatie en tijdelijke bouwwerkzaamheden. Vanuit de Wet natuurbescherming is het verschil tussen de nieuwe situatie en de huidige fysieke situatie (met een nog gebruikt gebouw maar zonder erendiensten) leidend.

Per saldo is het verschil tussen de nieuwe en bestaande situatie:

- In termen van ruimteverwarming nihil: er is nu sprake van een niet dagelijks gebruikte, slecht geïsoleerde grote ruimte die verwarmd wordt met een oude gasketel en in de nieuwe situatie is er sprake van meerdere goed geïsoleerde ruimten die wel dagelijks gebruikt worden en verwarmd worden met moderne gasketels.
- In termen van verkeer is er worst case sprake van 85 extra verkeersbewegingen, ervan uitgaande dat de kapelfunctie de functie van de kerk volledig overneemt; dit laatste is een stevige overschatting, maar er worden ook extra parkeerplaatsen aangelegd, zodat er meer verkeer van en naar de kern Sluis toe kan.
- In termen van bouwen is er vooral sprake van bouwverkeer; dit tijdelijk effect is gesimuleerd door uit te gaan van 4 extra middelzware voertuigbewegingen per etmaal.

De bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in Aeries (zie bijlage 5). Uit de bijlage blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is met zekerheid te stellen dat er geen sprake kan zijn van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig.

Gebiedsbescherming: Natuur Netwerk

De wallen rond de kern Sluis zijn aangewezen onderdeel van het Natuurnetwerk. De afstand bedraagt minimaal 250 meter, met stedelijke bebouwing tussen het plangebied en het Natuur Netwerk. Er is sprake van toevoeging van 17 wooneenheden en vermindering van het gebruik van kerk naar kapel. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op het Natuur Netwerk.

Soorten in het plangebied

De kerk is in de lente van 2019 'bewoond' geweest door een ooievaar. De kans is heel groot dat er in spleten in muren, onder de dakrand of op de zolders beschermde vleermuizen en broedvogels (gierzwaluw en mus) voorkomen. De kapconstructie verandert niet zodat er voor de beschermde soorten ook in de nieuwe situatie plaats blijft. Om te voorkomen dat tijdens de verbouwing beschermde soorten verstoord worden, wordt in de periode najaar 2019 tot zomer 2020 een jaarrond onderzoek uitgevoerd om de mitigerende maatregelen specifiek te kunnen benoemen.

De aanwezigheid van andere beschermde soorten kan op voorhand uitgesloten worden:

- Zoogdieren (anders dan vleermuizen) komen niet voor in het volledig verharde plangebied.
- Watervogels komen niet voor in het ongeschikte biotoop (geen water en geen beplanting).
- Reptielen en amfibieën komen niet voor in het ongeschikte biotoop (geen water en geen beplanting).
- Vissen komen niet voor in het ongeschikte biotoop (geen water en geen beplanting).
- Ongewervelden (vlinders, libellen, sprinkhanen) komen niet voor in het plangebied.
- Vaatplanten komen niet voor in het plangebied, zijn niet aangetroffen op de muren.

Conclusie

Het plan heeft geen significant nadelig effect op Natura 2000 gebieden of het Natuur Netwerk. De kans is groot dat met name vleermuizen en broedvogels in de kap huizen. De kapconstructie verandert niet zodat er voor de beschermde soorten ook in de nieuwe situatie plaats blijft. Jaarrond onderzoek moet aantonen waar exact broed- en verblijfplaatsen zijn en op welke wijze de verstoring van de aangetroffen plaatsen kan worden voorkomen dan wel gemitigeerd.

4.6 Verkeer en parkeren

Beleid

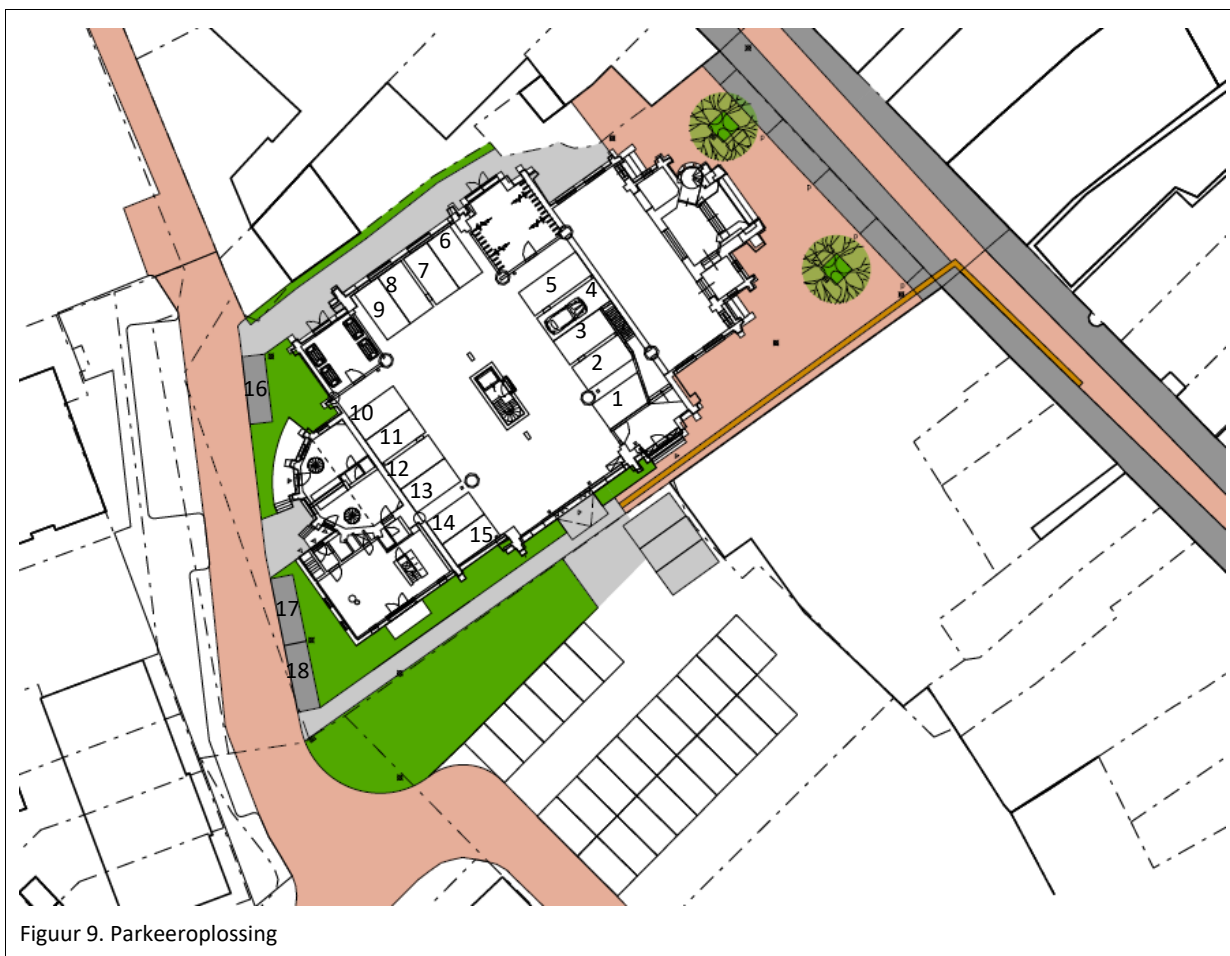
Het beleid rondom verkeer en parkeren in de gemeente Sluis is vastgelegd in de nota 'Krachtig verbonden'. Daarin is voor het parkeren opgenomen dat (met uitzondering van specifieke gebieden) getoetst wordt aan de CROW-norm en dat er geen 'eigen' parkeernormen zijn vastgesteld. Voor verkeer is opgenomen dat de infrastructuur, met uitzondering van de lijnen naar de kust, voldoet. Dit wordt grotendeels bevestigd in 'Een veilig Sluis, Verkeersveiligheidsplan gemeente Sluis 2018-2025'.

Verkeer van en naar het plangebied

De verkeersafwikkeling naar het plangebied vindt plaats via de parkeerverwijsroute naar het parkeerterrein Klokstraat. Deze aangewezen routes zijn voldoende geschikt om de verkeersgeneratie van het project op te vangen. In vergelijking met de situatie dat de kerk nog volledig in gebruik was, kent de verkeersgeneratie een evenwichtigere verdeling over de week.

Parkeren

In beginsel leidt de bestaande functie van de kerk planologisch gezien tot een grotere parkeerbehoefte dan de nieuwe situatie met kapel en appartementen. De verdeling van de bezetting wordt evenwel anders. De bewoners van de appartementen zullen zekerheid willen hebben over de beschikbaarheid van een parkeerplaats in de directe omgeving. Binnen de huidige situatie met rondom terreinen voor betaald parkeren waarbij per uur betaald moet worden en die met name op zondag een hoge bezettingsgraad kennen, is deze zekerheid niet te geven. Gekozen is daarom voor een oplossing waarbij ook in de kerk (op eigen terrein) wordt geparkeerd. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de wens om niet te veel wooneenheden toe te voegen.



Figuur 9. Parkeeroplossing

De ontwikkeling wordt getoetst aan de kencijfers zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren'. De gehanteerde stedelijkheidsgraad is niet stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is centrum. Voor de categorie koop, etage, midden bedraagt het parkeerkencijfer minimaal 1 en maximaal 1,8 per woning. Zoals beschreven in de beoogde situatie worden er minimaal 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, 14 of 15 gebouwd in de kerk en 3 ter plaatse van de huidige stoep aan de Vleeshouwerijstraat (figuur 9). Daarmee heeft elke woning een eigen parkeerplaats en wordt voldaan aan het minimale parkeerkencijfer.

In de directe omgeving liggen de parkeerterreinen Klokstraat en Garenmarkt. Het parkeerterrein Klokstraat wordt ten behoeve van de ontwikkeling licht aangepast. De oplossing die in figuur 9 wordt voorgesteld betekent dat het parkeerterrein één plaats minder heeft dan in de huidige situatie. Voor het parkeren moet op die terreinen betaald worden, elke dag tussen 11.00 en 18.00 uur. Deze capaciteit is voldoende voor bezoekers van de bewoners of voor tweede auto's. Aan de zijde van de Oude Kerkstraat liggen nog vier parkeerplaatsen; deze zijn bedoeld voor kort parkeren. Deze situatie verandert niet nu aan deze zijde de kapel blijft.

Conclusie

Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Milieuzonering

Beleid

Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" editie 2009, kan de richtafstand van omliggende bedrijfsactiviteiten tot de nieuw te realiseren woningen worden bepaald. Dit is een hulpmiddel in de ruimtelijke ordening om te bepalen wanneer bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar beïnvloeden. Binnen de richtafstand is nader onderzoek nodig naar de daadwerkelijke milieubelasting. De richtafstand wordt bepaald door vier soorten emissies: stof, geur, geluid en gevaar. De richtafstand wordt standaard gegeven voor een 'rustige woonwijk', een afstandsstap minder is mogelijk in een 'gemengd gebied', bijvoorbeeld langs een drukke verkeersader of in situaties waar wonen en bedrijvigheid reeds sterk zijn vermengd, zoals in het centrum van Sluis.

Nabijgelegen bedrijfsactiviteiten

In het centrum van Sluis bevinden zich de voor een centrum gebruikelijke activiteiten als detailhandel, horeca en dienstverlening. Ook de functie van kapel is een gebruikelijke activiteit die zich goed verhoudt met wonen. Deze zijn in de vigerende beheersverordening binnen de bestemming Centrum gebracht. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit heeft betrekking op een opslagterrein aan het einde van de Klokstraat op ruim 90 meter. Voor opslag dient volgens de VNG-brochure een afstand van 30 meter in een rustige omgeving te worden aangehouden. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Verkeerslawaaï

Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet voor nieuwe woningen of wegen worden getoetst of de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor nieuwe woningen binnen de bebouwde kom is een ontheffing van deze grenswaarde mogelijk tot maximaal 63 dB, zolang het binnenniveau (geluidsniveau in de woningen) van 33 dB is gegarandeerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen worden beoordeeld. In het algemeen wordt hierbij aangesloten bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Voor fysieke wijzigingen aan een weg geldt een apart regime. Hierbij is het bijvoorbeeld van belang of er akoestisch gesproken sprake is van een reconstructie van een weg. Dit is het geval als de geluidsbelasting ten gevolge van de wijziging toeneemt met 2 dB of meer. Dit is gebaseerd op het feit dat een toename kleiner dan 2 dB niet herkenbaar is voor het menselijk oor.

Geluidbelasting in het plangebied

De wegen rondom het plangebied vallen onder een regime van 30 kilometer per uur. Het gaat uitsluitend om bestemmingsverkeer, de wegen van en naar Sluis en de rondweg liggen op een afstand van meer dan 500 meter. Er is geen sprake van een reconstructie van wegen.

Conclusie

Verkeerslawaaï vormt geen belemmering.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 uit de Wet Milieubeheer) zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen.

Luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van het plan (zonder aftrek van de verkeersgeneratie als gevolg van de kerk) bedraagt volgens de CROW-kentallen circa 5 bewegingen per woning. De motorvoertuigbewegingen per etmaal kunnen dus ingeschat worden op 85. Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 10) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het (extra) verkeer op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Verkeer als gevolg van het plan	Voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	85
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10. Resultaat NIBM-tool

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht.

Veiligheidsrisico's voor het plangebied

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Woningen vallen daaronder, de kerk ook. Er was dus reeds sprake van een kwetsbaar object en dat blijft zo. In de directe omgeving zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen, geen leidingen met gevaarlijke stoffen en geen inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 Afvalinzameling

In de beoogde situatie komen de voorziene wooneenheden in gebruik bij huishoudens en vallen onder de wettelijke inzamelplicht van de gemeente voor het inzamelen van huishoudelijk afval. De door de gemeente aangewezen inzameldienst gaat dat huishoudelijk afval inzamelen. De eigenaren van de wooneenheden gaan een aanslag afvalstoffenheffing ontvangen van de gemeente.

In het ontwerp Grondstoffenplan is opgenomen dat de gemeente in de kernen bij gestapelde bouw het huishoudelijk afval gescheiden gaat inzamelen met ondergrondse containers voor restafval en bovengrondse containers voor gft. Na de vaststelling van het Grondstoffenplan wordt begonnen met de voorbereiding van het inzamelen. De gemeente plaatst de ondergrondse containers, bij voorkeur in de openbare ruimte, en is er eigenaar van. Streven is dat het ondergronds inzamelen start op 1 juli 2021. De herbestemming van de kerk leidt tot gestapelde bouw. In de voorbereiding van het plan kan bij de herinrichting van de openbare ruimte de inzamelpunt op een logische plaats worden ingepast. Voor het geval er onvoldoende fysieke ruimte is voor een inzamelpunt in de buitenruimte rond de kerk, is er in de kerk reeds ruimte voor de opslag van afvalcontainers voorzien.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied zijn drie hoofdbestemmingen van toepassing, te weten Maatschappelijk, Wonen en Verkeer. De bestemmingen zijn gebaseerd op in de gemeente Sluis gangbare bestemmingen. De bestemmingen Wonen en Maatschappelijk zijn van toepassing op de kerk, waarbij de bestemming Maatschappelijk de kapel mogelijk maakt. Het bouwvlak volgt de omtrek van de kerk.

Dubbelbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het gehele plangebied is op grond van het archeologiebeleid de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1A' waarin de bescherming van archeologische waarden wordt verzekerd, opgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 7 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikelen 8, 9, 11 en 12 bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging. Artikel 10 bevat de regeling rond de molenbiotoop en biedt bescherming voor het gemeentelijk monument. Aan de kerk is de bouwaanduiding 'karakteristiek' gegeven. Deze bouwaanduiding zorgt ervoor dat de verschijningsvorm van het gebouw behouden moet blijven en het gebouw niet zonder vergunning gesloopt kan worden.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 13 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 14 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Oude Kerkstraat 20 Sluis'.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de veiligheidsregio. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Inspraakreactie

Eén inspraakreactie is ingediend door een parochiaan die het niet eens is met sluiting van de kerk. De beslissing van de kerk is er één die genomen is door het parochiebestuur gelet op de terugloop van de bezoekers in de verschillende kerken. De kerken in Aardenburg, Oostburg en Breskens blijven hun functie behouden. De andere katholieke kerken in de gemeente Sluis niet en worden door het parochiebestuur verkocht. Tot op heden is voor de katholieke kerken enkel voor de kerk in Sluis een verzoek om functiewijziging ingediend.

Gelet op het gegeven dat het parochiebestuur heeft besloten om de kerk aan de eredienst te onttrekken heeft het college besloten positief mee te willen denken aan herontwikkeling van het gebouw waarbij het behoud hiervan centraal staat. Met voorliggend plan is dit het geval. Bovendien is van belang dat een kapelfunctie behouden blijft zodat mensen een kaarsje kunnen branden en er wel een mogelijkheid is voor religieuze bijeenkomsten. De emotionele impact voor de indiener van de inspraakreactie is begrijpelijk, maar de afname van het kerkbezoek is een ontwikkeling waar de gemeente geen invloed op heeft.

Vooroverlegreacties

Het Waterschap Scheldestromen heeft schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan.

De provincie Zeeland heeft een vooroverlegreactie ingediend. Aangegeven wordt dat alhoewel het een sympathiek plan betreft er geen ruimte meer is binnen de ladderruimte voor nieuwe ontwikkelingen (toevoegen woningen) binnen onze gemeente. Voorgesteld wordt om in overleg te bezien of er compenserende sloop valt toe te voegen in de planmonitor wonen of om elders harde plannen te schrappen, zodat dit initiatief mogelijk wordt. Ambtelijk heeft hier, op initiatief van de provincie, inmiddels overleg over plaatsgevonden.

Tijdens dit overleg is aangegeven dat gestart is met een plan voor 23 woningen, 2 detailhandelsvoorzieningen en behoud van een kapelfunctie aan de zijde van de winkelstraat. Vanuit de

middenstand in Sluis bestaat bezwaar tegen het toevoegen van nieuwe detailhandelsvoorzieningen. Gelet op internet en hoge huurprijzen zijn er zorgen om behoud van de bestaande voorzieningen. Toevoeging kan hieraan afbreuk doen. Gelet hierop zijn in overleg met de initiatiefnemer de detailhandelsvoorzieningen uit het plan geschrapt.

In 2018 is het plan ambtelijk aangekaart bij de provincie. Toen is aangegeven dat het een goed project is dat je eigenlijk niet voorbij wilt laten gaan. Maar dat het wel degelijk deel uit maakt van de regionale woningmarktafspraken. Aangegeven is dat het project daarom een aandachtspunt is voor het actualiseren van de woningmarktafspraken binnen de regio.

Mede naar aanleiding hiervan is, op aanbeveling van de provincie, door de initiatiefnemer contact gezocht met een ter zake kundige om tot een juiste doelgroep en marktsegment te komen. Zij hebben aanbeveling gedaan over een optimaal aantal wooneenheden. Dit uit oogpunt van kwaliteit van de wooneenheden en het behoud van de kerk (de financiële haalbaarheid van het project). De initiatiefnemer heeft bij de verdere planvorming rekening gehouden met dit advies. Tegelijkertijd is goed onderzocht hoe op een goede manier omgegaan kan worden met parkeerplaatsen. Voldoende extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte creëren is (nagenoeg) niet mogelijk. Het verkopen van wooneenheden zonder parkeerplaats ligt ook niet voor de hand. Als oplossing is gekozen voor de realisatie van een 'parkeergarage' op de beneden vloer van de kerk. Door beide 'stappen in het proces' is het aantal wooneenheden afgenomen. Het plan gaat nu uit van de realisatie van 17 wooneenheden.

Het plan is inmiddels opgenomen op de lijst met nieuwe woningbouwplannen. Het gesprek over de actualisatie van de woningmarktafspraken is nog gaande en vergt nog de nodige tijd vanwege de complexiteit van de problematiek. Er is nog geen besluitvorming.

Naast deze toelichting op het plan is gesproken over de mogelijkheid om een plan van aanpak op te stellen toegespitst op de situatie in onze gemeente om te kunnen voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit sluit aan bij de vraag die vanuit de regio is gesteld om een soort uitvoeringsprogramma op te stellen om de huisvestingsproblematiek op kwaliteit en kwantiteit aan te pakken. De provincie heeft aangegeven hiermee te willen helpen.

Tijdens het overleg is duidelijk aangegeven dat het behoud van de kerk voor de gemeente erg belangrijk is en dat een andere invulling dan het realiseren van de appartementen niet voorhanden is. Om die reden ligt het voor de hand om de bestemmingsplanprocedure door te zetten. Als er al een keuze moet worden gemaakt aan welke plannen wel en aan welke geen medewerking wordt verleend, dan is dit een plan dat op basis van ruimtelijke en cultuurhistorische argumenten medewerking verdient.

Gelet op bovenstaande, maar ook uit oogpunt van de voortgang van (andere) projecten en duidelijkheid naar initiatiefnemers van individuele woningbouwprojecten ligt het voor de hand om de handreiking van de provincie om te komen tot een plan van aanpak, op te pakken.

Ten aanzien van cultuurhistorie wordt geadviseerd, aangezien het een gemeentelijk monument betreft, de beschrijving van de kerk toe te voegen in die paragraaf. Tevens wordt opgemerkt dat het archeologisch rapport met het advies aan de gemeente nog moet worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het ligt voor de hand om het advies van de provincie te volgen en de beschrijving van de kerk toe te voegen aan de desbetreffende paragraaf. Het archeologisch rapport is inmiddels wel beschikbaar en zal worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

Tot slot geeft de provincie aan de Aeriusberekening (pdf) te willen ontvangen, zodat deze in de Aeriusscalculator ingevoerd kan worden en nagerekend. De Aeriusberekening is als pdf-bestand beschikbaar en zal per e-mail bij de provincie aangeleverd worden.

Ambtshalve aanpassingen/ aanvullingen

In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de archeologische waarden voor deze specifieke plek met behulp van archeologisch bureauonderzoek in beeld gebracht worden. Omdat dit onderzoek nog niet beschikbaar was bij het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan is hier een PM opgenomen. Inmiddels is het archeologisch bureauonderzoek afgerond. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat in iedere geval ongeveer een meter vanaf de kerkvloer geen behoudenswaardige archeologie wordt verwacht. De benodigde ingrepen zullen niet dieper gaan waardoor het advies is om de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Het archeologisch bureauonderzoek is als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn verontreinigingen gevonden in de bodem (lood en zink) en in het grondwater. De verontreinigingen zitten net boven de streefwaarde. Gelet op deze verontreinigingen is nader onderzoek (boringen) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.