

Bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'

Gemeente Sluis

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Kom Aardenburg'

Gemeente Sluis

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X02383.046209_1_6
Datum:	27 oktober 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw V. Dekker
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Joost van Kippersluis
Concept:	17 november 2008
Voorontwerp:	28 april 2010, 9 augustus 2010
Ontwerp:	april 2011, mei 2011
Vaststelling:	29 september 2011
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

B | **RO**
Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planopgave	3
1.3 Plangebied	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.2 Bebouwingsstructuur	8
2.3 Verkeersstructuur	8
2.4 Groenstructuur	8
2.5 Deelgebieden	14
2.6 Functionele structuur	18
2.7 Straalpaden, kabels en leidingen	19
3. BELEIDSKADER	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk Beleid	29
4. PLANBESCHRIJVING	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Beheer	35
4.3 Ontwikkelingslocaties	40

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Geluidhinder	47
5.3 Bedrijven en milieuzonering	48
5.4 Luchtkwaliteit	50
5.5 Kwaliteit bodem en grondwater	53
5.6 Waterhuishouding	54
5.7 Flora en fauna	61
5.8 Externe veiligheid	64
5.9 Cultuurhistorie en archeologie	66
6. JURIDISCHE PLANOPZET	79
6.1 Inleiding	79
6.2 Systematiek van de planregels	79
6.3 Specifieke bestemmingsregeling	84
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	89
7.1 Exploitatie	89
7.2 Handhaving	89
8. OVERLEG EN INSPRAAK	91
8.1 Inleiding	91
8.2 Inspraak	91
8.3 Overleg	92
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Waterparagraaf Gaaiperswei 1 (Aeres Milieu)	
Bijlage 2: Flora en faunaonderzoek Gaaiperswei 1 (Aeres Milieu)	
Bijlage 3: Verslag vooroverleg en inspraak	
Bijlage 4: Toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 5: Toelichting Staat van horeca-activiteiten	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis werkt aan de integrale herziening van alle bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente. Deze actualiseringsopgave heeft tot doel:

- Uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- Het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel beleid, wet- en regelgeving;
- Het streven naar rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- Het reduceren van het aantal bestemmingsplannen;
- Het vervangen van (in ieder geval) bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Voor verschillende kernen in de gemeente Sluis is deze actualiseringsopgave al uitgevoerd. Het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' is een actualisatie van acht vigerende plannen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat er zich relatief weinig nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

1.2 Planopgave

De opgave van het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' omvat:

- Het opnemen van de gehele kern Aardenburg in één bestemmingsplan;
- Het vastleggen van (legaal) bestaand gebruik en functies in een actuele bestemmingsregeling;
- Het meenemen van enkele nieuwe ontwikkelingen die zijn beschreven in het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardenburg;

- Het verwerken (voor zover planologisch relevant) van het gemeentelijk beleid opgenomen in de woonvisie, het groenbeheerplan, het archeologische beleid en de ruimtelijk-economische visie.

Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen waarover planologische zekerheid bestaat (bijvoorbeeld doordat hiervoor een vrijstellings- of ontheffingsprocedure is doorlopen) zijn in het plan opgenomen. Daarnaast is de uitbreiding van het woonzorgcentrum Coensdike alsmede het oprichten van een huisartsenpraktijk met apotheek op de hoek Verloren Kostje/Brouwerijstraat rechtstreeks mogelijk gemaakt en zijn op verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen om ter plaatse te kunnen anticiperen op toekomstig gebruik. Voor het overige omvat dit bestemmingsplan geen ingrijpende fysiek-ruimtelijke veranderingen.

1.3 Plangebied

Het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' heeft betrekking op de gehele bebouwde kom van Aardenburg en de Elderschans. Het onderhavige plan vervangt de volgende voor het plangebied vastgestelde plannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit GS
1.	Wederopbouwplan Aardenburg Eede Herziening	21-10-1953	27-11-1953
2.	Kern Aardenburg	20-12-1994	27-06-1995
3.	Oude Stad Aardenburg	02-03-1976	17-01-1977
4.	Oude Stad Aardenburg uitwerking 2 ^e deel	26-03-1979	04-09-1979
5.	Oude Stad Aardenburg herziening 3 ^e deel	03-01-1985	12-02-1985
6.	Oude Stad Aardenburg herziening 4 ^e deel	29-04-1993	29-06-1993
7.	Oude Stad herziening 3 ^e gedeelte	27-04-1994	18-07-1994
8.	Coensdike	30-05-1996	24-09-1996
9.	Buitengebied Voormalige gemeente Sluis en Aardenburg	19-07-2001	12-02-2002

Uit het overzicht blijkt dat de vigerende plannen zijn vastgesteld in een periode die ruim 30 jaar beslaat. Hierdoor is sprake van een versnipperd, (deels) verouderd en inhoudelijk verschillend juridisch-planologisch instrumentarium voor één ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied. Deels sluiten deze plannen ook onvoldoende aan op de huidige situatie, actuele beleidsinzichten en maatschappelijke behoeften en eisen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de voorschriften. De verbeeldingen van het bestemmingsplan zijn los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Aardenburg maakt deel uit van de gemeente Sluis en ligt in Zeeuws-Vlaanderen. De kern ligt aan de zuidwestkant van de gemeente, op korte afstand van de Nederlands-Belgische grens. De kern heeft circa 2.425 inwoners en is één van de grotere kernen binnen de gemeente.

2.2 Ruimtelijke structuur¹

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Aardenburg is gelegen op een hogere zandrug nabij de Eede, een zijarm van het Zwin. Rond 172 na Chr. bouwden de Romeinen hier een castellum met een rechthoekig grondplan waar Romeinse soldaten waren gelegerd. De hoofdassen van het castellum werden grofweg gevormd door de huidige Sint Bavostraat en de Burchtstraat. In de 9^e eeuw werden de bouwmaterialen van het castellum gebruikt voor de bouw van de burcht Rodenburg.

De nederzetting bij de burcht kreeg rond 1187 stadsrechten en werd Aardenburg genoemd. In 1299 werd een eerste aarden omwalling aangelegd met dubbele grachten en vier poorten. De stad bloeide door de handel in turf en zout. De door de Gentse St. Baafsabdij gestichte Sint Bavokapel en de Mariakerk, maakten van Aardenburg een belangrijke bedevaartsplaats. Aan het einde van de 14^e eeuw was de grootste bloei voorbij. De stad werd geplunderd en de Eede verzandde. In 1580 slechtte men de dubbele omwalling van de grotendeels verlaten en vervallen stad.

In 1604 werd Aardenburg door Prins Maurits bezet. Hij liet de stad versterken met vestingwerken. Ter beveiliging van de verbinding met de kampementen in het belegerde Sluis en voor de verdediging van Aardenburg werden verschillende schansen rondom Aardenburg aangelegd, de Elderschans (ten westen) en de Olieschans (ten noordwesten). Na de vrede van Münster verviel de vesting.

De vesting Aardenburg werd in de latere eeuwen verschillende keren opgeheven en weer in gebruik genomen. De laatste opheffing vond plaats in 1701. Als gevolg van de aanleg van de Havenpolder in 1813 verdween ook de haven van Aardenburg. Oorlogshandelingen in 1944 verwoestten een belangrijk deel van de zuidzijde van

¹ Gebaseerd op het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardenburg, 2006

de stad. Met de wederopbouw werd aan de westzijde van de stad een nieuwe woonwijk aangelegd.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

De ruimtelijke opbouw van Aardenburg is bepaald door het verleden. Binnen de Middeleeuwse vesting is de oudere bebouwing te vinden en enkele belangrijke groengebieden. De jongere uitbreidingen zijn met name buiten de historische contour van de Middeleeuwse vesting gesitueerd. Aardenburg heeft een verspreid voorzieningenpatroon. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd aan de Kaai, Weststraat, Marktstraat en Markt.

Aardenburg is in hoofdzaak een woonkern waarin verschillende woningtypen gesitueerd zijn in een ruime groene omgeving. De aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid staat overwegend ten dienste van de woonfunctie.

2.3 Verkeersstructuur

De kern Aardenburg wordt door drie wegen ontsloten. Richting het noorden leidt de N251 naar de kernen Sluis en Oostburg. In het zuiden leidt de N251 naar het Belgische Maldegem. Vanuit het oosten ontsluit de Sint Pietersdijk, via de Bogaardstraat de kern. Deze wegen gaan binnen de bebouwde kom over in 30 km per uur wegen.

Op termijn wordt aan de noordoostzijde, rond de kern, een rondweg aangelegd. Hierdoor wordt het doorgaande verkeer uit de kern geweerd. De rondweg moet bijdragen aan een meer duurzame en veiligere verkeerssituatie.

Openbaar vervoer

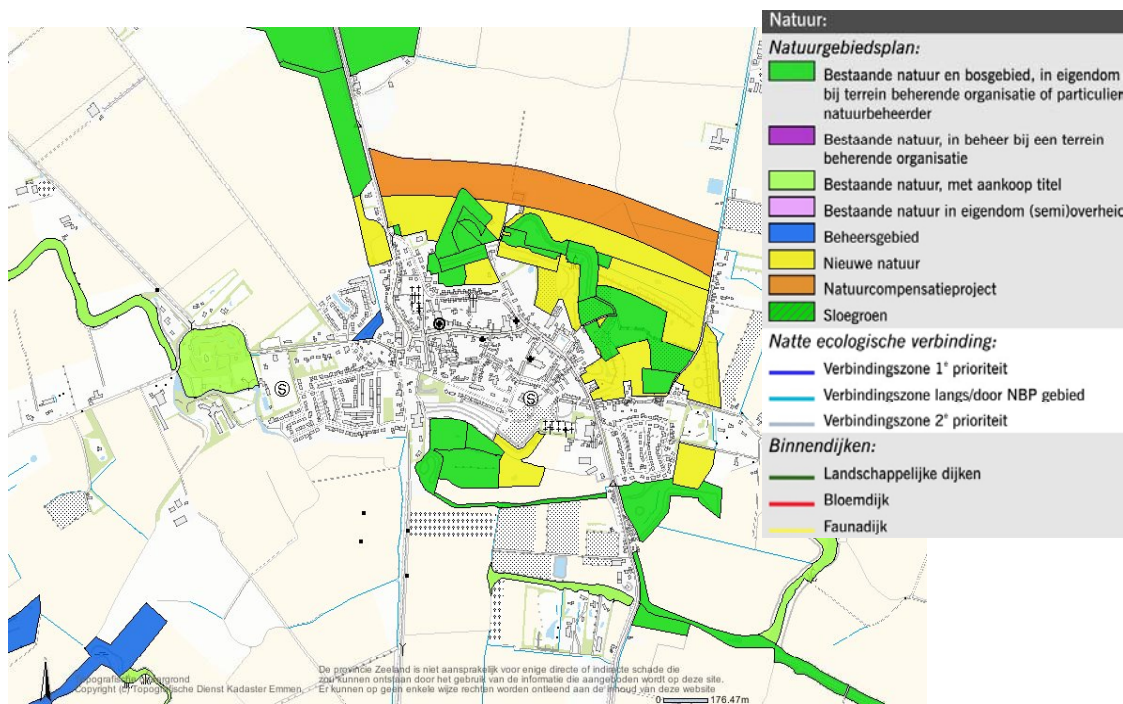
Vanuit en door de bebouwde kom van Aardenburg lopen verschillende busverbindingen. Lijn 4 rijdt een ronde via Oostburg, St. Kruis, Eede, Aardenburg, Heille, Sluis, Retranchement, Cadzand naar Oostburg. Lijn 12 loopt van Oostburg naar Maldegem in België. De lijnen hebben in Aardenburg enkele halteplaatsen.

2.4 Groenstructuur

Het huidige landschap van West Zeeuws-Vlaanderen is grotendeels in de Middeleeuwen ontstaan. Na vele eeuwen van inpolderingen is ook dit gebied steeds verder in cultuur gebracht. De kwaliteit van het landschap hangt sterk samen met de opdeling in de kuststrook, het poldergebied en het overgangsgebied naar het zuidelijk gelegen dekzandgebied.

In de omgeving van Aardenburg liggen geulpolders, waar de Staats-Spaanse Linies liggen. Deze linies dateren uit de 80-jarige oorlog (1568 – 1648) en bestaan uit vestingsteden, forten, schansen en linedijken. De provincie wil de komende jaren werken aan het accentueren van de Staats-Spaanse Linies door forten te herstellen en linies toegankelijk te maken voor recreatie. De geulpolders en Staats-Spaanse Linies behoren tot de ecologische hoofdstructuur en de Natte As en vormen waardevolle natuurlandschappen. Dit geldt ook voor de omwallingen gelegen rondom Aardenburg.

Ten zuiden van Aardenburg begint een dekzandgebied. Het gebied kenmerkt zich door het voorkomen van paralleliggende dekzandruggen, kreken, een besloten karakter, zandige ondergronden en relatief kleinschalige agrarische verkavelingen. De ruimtelijke structuur van vroegere zeearmen zijn nog steeds aanwezig in het landschap rondom de kern Aardenburg. De elementen die de vroegere begrenzing van de vroegere zeearmen aangeven zijn dijken, kreekrestanten en het oude afwateringspatroon. Ten noorden van de kern wordt het landschap gedomineerd door dijklandschap². (Zie afbeelding hieronder voor het natuurgebiedsplan van de provincie Zeeland).



Natuurgebiedsplan Provincie Zeeland

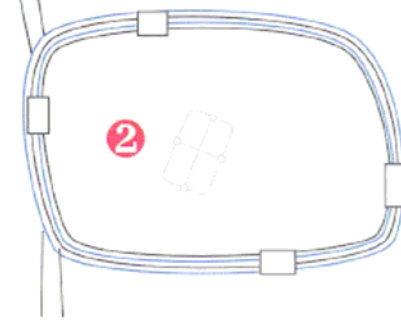
² Provincie Zeeland; 2006; Omgevingsplan 2006 - 2012

Ontwikkeling Aardenburg vanaf de Romeinse tijd tot 17^e eeuw

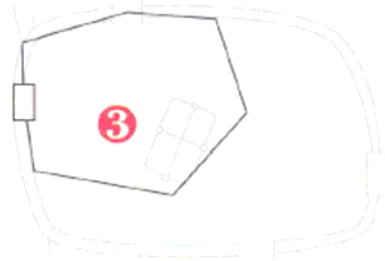
Romeins Castellum (± 170 - ± 270 n. C.)
gelegen aan het riviertje de Rudanna



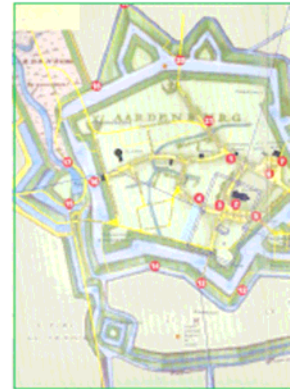
Middeleeuwse (1299) dubbele omwalling
met dubbele gracht en vier stadspoorten



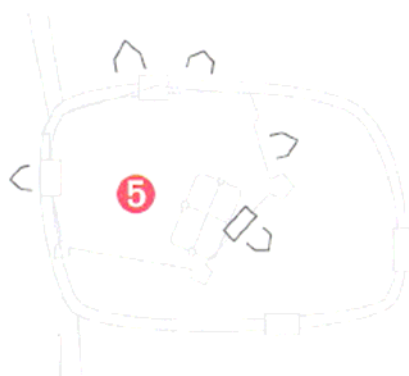
17de eeuwse wal van 8 meter hoog
in de vorm van een zeshoek (1620-1650)



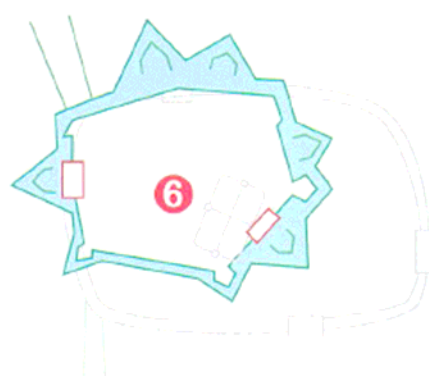
Op vijf van de zes punten versterkt
met een bastion of halfbastion



2 stadspoorten en onbeschermden wallen
worden versterkt met een ravelijn

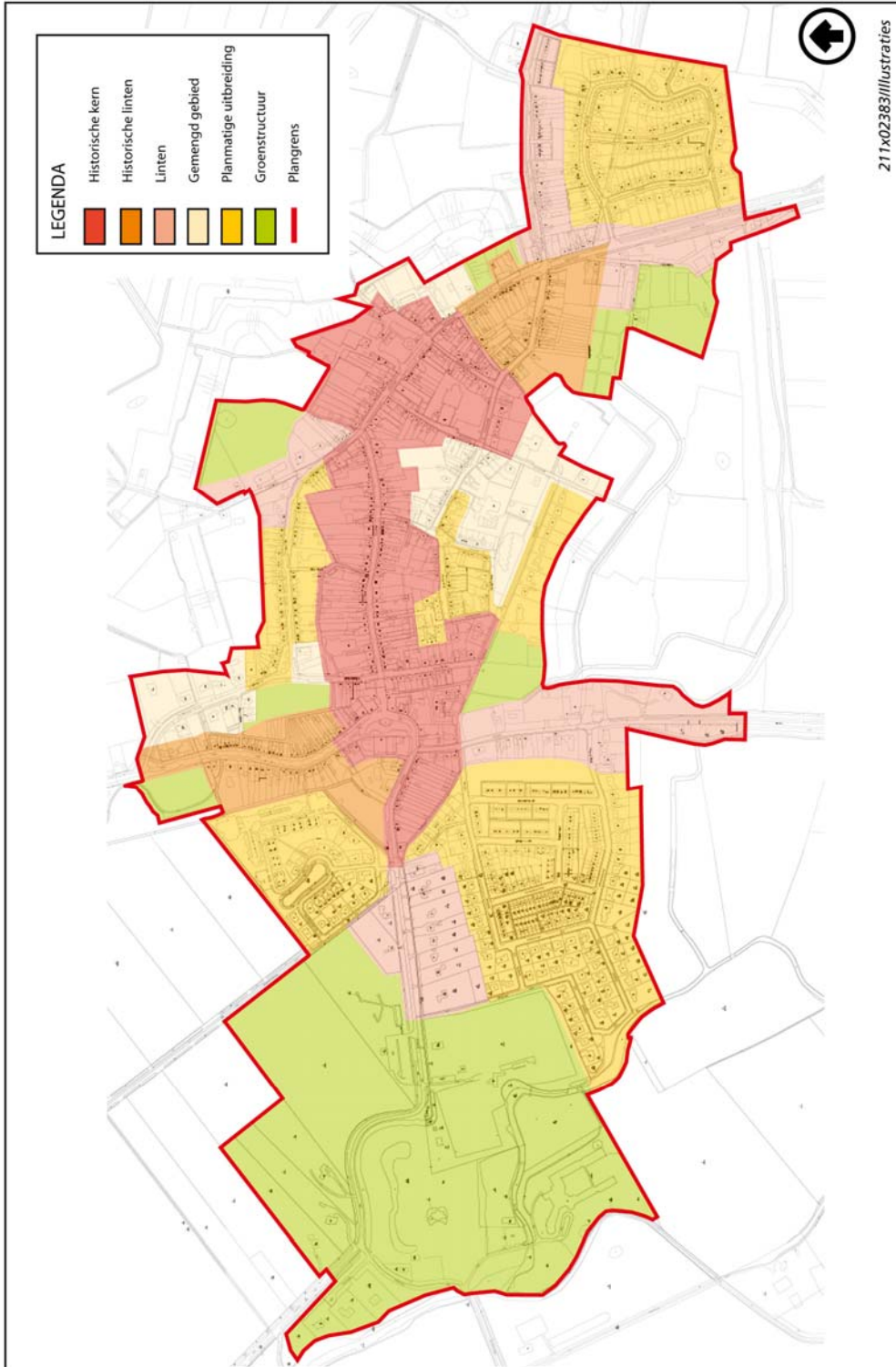


Om het geheel komt een enveloppe of lage wal
en het geheel wordt gevuld met water



Bron: Gemeente Sluis; 2006; Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006 – 2016 Aardenburg

Kenmerkend voor de structuur van Aardenburg zijn de zeer diepe achtererven en binnenterreinen tussen de bebouwing. Op deze binnenterreinen is vaak waardevolle boombeplanting aanwezig, die van wezenlijk belang is voor de groenstructuur van de kern. Bijzonder aan Aardenburg is dat er binnen de Middeleeuwse contouren van de omwalling natuurgebieden gesitueerd zijn. (Zie afbeelding op nevenstaande pagina, voor de ontwikkeling van Aardenburg). De betreffende gebieden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur' gekregen. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' opgenomen, zodat de ontwikkeling van deze gronden naar natuur ook planologisch geregeld kan worden.



211x02383/illustraties

Deelgebieden kom Aardenburg

2.5 Deelgebieden³

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. In de welstandsnota van de Gemeente Sluis⁴ worden voor de kern Aardenburg de volgende deelgebieden onderscheiden:

- De historische stadskern;
- Historische linten;
- Lintbebouwing;
- Gemengd gebied;
- Planmatige uitbreiding.

Zie afbeelding op nevenstaande pagina, voor de indeling van de deelgebieden.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de structuur van de verschillende (deel)gebieden ingegaan. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

Deelgebied 1: De historische stadskern

Het gebied tussen de Kaaipoort en de Markt is het oudste gedeelte van Aardenburg. Dit gebied dateert uit de middeleeuwen en wordt gekenmerkt door een veelheid aan historische panden. Door de krappe straatprofielen en aaneengesloten gevels heeft het gebied een stedelijke uitstraling. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de straat waardoor een stenig en compact beeld ontstaat.

De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd aan de Markt en het Kaaiplein. Groen komt in zeer beperkte mate voor in de historische kern, dit draagt bij aan het stenige (en stedelijke) karakter. Uitzonderingen zijn de Markt en de omgeving en de St. Baafskerk. De Markt is heringericht wordt doorsneden door de Marktstraat, die onderdeel is van de doorgaande route door Aardenburg. De bebouwing aan de markt is meestal van na de Tweede Wereldoorlog, de huizen aan de marktstraat stammen echter uit de 19^e eeuw. Ook wijkt de bebouwing aan de zuidoostzijde van de markt af door een lagere bouwhoogte.

De historische kern van Aardenburg kent een groot aantal monumenten. De kerken en een aantal herenhuizen zijn aangewezen als Rijksmonumenten. In totaal zijn 21 panden aangewezen als Rijksmonument.

³ Overgenomen uit Welstandsnota Sluis 2008, eerste wijziging welstandsnota 2004

⁴ Gemeente Sluis; 2008; Welstandsnota gemeente Sluis 2008, eerste wijziging welstandsnota 2004.

De volgende bebouwingskenmerken worden in dit deelgebied onderscheiden:

- de bebouwing kent een samenhangende rooilijn;
- de bebouwingsstructuur heeft een overwegend gesloten karakter;
- een veel voorkomend architectuurtype is het (historisch) herenhuis;
- regelmatig voorkomende geveltypes zijn de klokgevel, trapgevel en lijstgevel;
- de woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm;
- de bebouwing is overwegend één of twee lagen hoog plus een kap;
- de kaprichting is wisselend haaks op of evenwijdig aan de straat;
- de toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn;
- de meeste woningen kennen een asymmetrische gevelopbouw en verticale muuropeningen;
- soms zijn verticale ramen vervangen door (grote) horizontale raamopeningen;
- als gevelmateriaal wordt voornamelijk een orde of donkere baksteen toegepast;
- regelmatig zijn de gevels wit gepleisterd of geschilderd;
- de daken zijn overwegend afgedekt met oranje- of blauwe (gesmoorde) dakpannen.

Deelgebied 2: Historische Linten

Vanuit de historische stadskern lopen enkele historische linten. Het gaat met name om de oude in- en uitvalswegen van de kern. Deze gebieden zijn aangemerkt als bijzonder welstandsgebied omdat er nog (relatief) veel oorspronkelijke bebouwing aanwezig is. Het bebouwingsbeeld is meer divers dan in de historische kern. De voorkomende bebouwingstypologieën variëren per lint.

Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden: het lint aan de Heerendreef, het lint aan de Havenstraat en een tweetal linten aan de zuidzijde van Aardenburg. Aan de Heerendreef zijn vooral vrijstaande woningen gesitueerd. Deze hebben een diepe voortuin en liggen daardoor ver terug vanaf de straat. Het is een groene omgeving.

Het gebied aan de Havenstraat betreft vooral kleine woningen: 1 bouwlaag plus kap. De woningen zijn direct aan de straat gelegen, maar door de brede straat (inclusief parkeervlakken) ontstaat een breed straatprofiel.

Het derde gebied betreft twee zuidelijk gelegen linten. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit rijtjeswoningen. Deze hebben diverse verschijningsvormen en vaak zijn woningen voorzien van een dakkapel. Er zijn regelmatig doorzichten naar de vestigingswerken waardoor een wat groener beeld ontstaat.

De volgende bebouwingskenmerken worden in het deelgebied onderscheiden:

- De bebouwing staat veelal direct aan de straat. In de Herendreef kent de bebouwing daarentegen bijna overal een diepe voortuin. De bebouwing kent een overwegend samenhangende rooilijn.
- Veel voorkomende woningtypes zijn vrijstaande en geschakelde woningen.
- Voorkomende architectuurtypes zijn Zeeuwse arbeiderswoningen, woningen met een zadeldak (jaren '20, '30), historische herenhuizen en woningen met een mansardekap (jaren'30).
- De woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm.
- De bebouwing is overwegend één of twee lagen hoog plus een kap.
- De kaprichting is wisselend haaks op of evenwijdig aan de straat.
- De toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn.
- De meeste woningen kennen een asymmetrische gevelopbouw en verticale muur openingen.
- Soms zijn verticale ramen vervangen door (grote) horizontale raamopeningen.
- Als gevelmateriaal wordt voornamelijk een baksteen in aardetinten toegepast.
- Soms zijn de gevels wit gepleisterd of geschilderd.
- De daken zijn overwegend afgedekt met oranje (gebakken) of blauwe (gesmoorde) pannen.

Deelgebied 3: reguliere linten

Deze gedeelten van de linten worden aangemerkt als regulier welstandsgebied omdat er regelmatig ruimtelijk sterk afwijkende bebouwing voorkomt. Het gaat hierbij voornamelijk om het einde van de linten, waar deze de overgang vormen naar het buitengebied. De situering van de bebouwing aan de linten wijkt duidelijk af van die in de dorpskern.

De woningen (en bedrijfsgebouwen) in deze linten staan regelmatig wat verder van de weg af. De oriëntatie van de bebouwing is niet altijd evenwijdig met de richting van de openbare weg: de bebouwing staat af en toe in een rare hoek tegenover de straat. Het bebouwingsbeeld in deze gebieden is open. Doorgaans is er sprake van vrijstaande bebouwing.

De volgende bebouwingskenmerken worden in dit deelgebied onderscheiden:

- De bebouwing kent een overwegend samenhangende rooilijn.
- De bebouwingsstructuur heeft een overwegend open karakter.
- Veel voorkomende woningtypes zijn vrijstaande woningen en geschakelde woningen.
- De woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm.
- De bebouwing is overwegend één of twee lagen hoog plus een kap.
- De kaprichting is wisselend haaks, wisselend evenwijdig aan de straat.

- De toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn.
- Als gevelmateriaal wordt voornamelijk baksteen in aardetinten toegepast.
- De daken zijn overwegend afgedekt met oranje- of blauwe pannen.

Deelgebied 4: gemengd gebied

De gebieden die onder deze typologie vallen zijn zeer divers van aard en kennen een gedifferentieerde bebouwingstypologie. Een duidelijke ruimtelijke structuur ontbreekt, waardoor de gebieden kwetsbaar zijn qua ruimtelijke kwaliteit. Het zijn vaak restgebieden tussen de historische kern en de planmatige uitbreidingen. Vaak zijn deze gebieden ad hoc door particulieren ingevuld. In dit gebied zijn daardoor dan ook weinig gemeenschappelijke bebouwingskenmerken te onderscheiden.

Deelgebied 5: Planmatige uitbreidingen

In Aardenburg zijn na de Tweede Wereldoorlog verschillende planmatige uitbreidingen gerealiseerd. De eerste uitbreiding vindt plaats tijdens de wederopbouwperiode. Tijdens de wederopbouw wordt voor het eerst de middeleeuwse structuur gewijzigd. Vervolgens wordt in de jaren '70 en '80 het uitbreidingsplan 'West' uitgevoerd. Tenslotte worden in de jaren '90 twee nieuwbouwwijken gerealiseerd.

De bebouwing tijdens de wederopbouwperiode wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. Bebouwing van twee lagen plus kap, waarbij de kap evenwijdig aan de straat loopt.

Vanaf de jaren '70 is aan de westzijde het plan 'West' uitgevoerd. De wijk wordt gekenmerkt door strokenbouw en later vrijstaande bungalows. De bungalows worden gekenmerkt door een bouwhoogte van één laag en een flauwe kap.

In de jaren '80 is aan de zuidoostzijde van oude kern het plan Oude Stad gerealiseerd. Hier zijn voornamelijk vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De bebouwing heeft een wisselende opbouw van één tot twee lagen met kap. De kaprichting is hierbij wisselend.

In de jaren '90 hebben een aantal kleinere woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Aan de noordwestzijde van Aardenburg is bijvoorbeeld een woonwijk met vrijstaande woningen gerealiseerd en een woonzorgcentrum.

De kenmerken die onderscheiden kunnen worden voor dit gebied zijn:

- De bebouwing kent een overwegend samenhangende rooilijn.
- Voorkomende woningtypes zijn twee-onder-één-kap-woningen, vrijstaande woningen en geschakelde woningen.
- De woningen kennen overwegend een eenduidige hoofdvorm.
- De bebouwing is wisselend haaks op of evenwijdig aan de straat.

- De toegepaste dakvormen zijn divers, hoewel zadeldaken het meest gebruikelijk zijn.
- Als gevelmateriaal wordt voornamelijk baksteen in aardetinten toegepast.
- De daken zijn overwegend afgedekt met oranje- of blauwe pannen.

2.6 Functionele structuur

De kern Aardenburg is in hoofdzaak te typeren als woongebied waarbinnen verschillende commerciële voorzieningen en niet-woonfuncties voorkomen. In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan verschillende functies van het plangebied.

Wonen

Aardenburg is hoofdzakelijk een woonkern met verschillende soorten woningtypen. De andere functies staan overwegend ten dienste van het wonen.

Detailhandel

In Aardenburg zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk in het (historische) centrum van de kern gesitueerd, rond de Weststraat en Markt.

Horeca

Een aantal horecabedrijven zijn rondom de historische kern van Aardenburg gesitueerd. Het type horeca dat in de kern voorkomt zijn hotel, cafés en restaurants/fastfood. Er zijn duidelijk twee horecaconcentratiegebieden te onderscheiden, namelijk het gebied rondom de Kaaipoort en het gebied rondom de Markt (oude gemeentehuis). In de Weststraat zijn daarnaast vooral meer winkelondersteunende horecavestigingen gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Het aantal maatschappelijke voorzieningen in Aardenburg is groot. Naast kerkgebouwen aan de Weststraat en de Sint Bavostraat zijn er basisscholen in de kern aanwezig aan de Hennequinstraat en de Sint Bavostraat. Aan de Gaaiperswei is woonzorgcentrum 'Coensdike' gesitueerd en aan de Westmolenstraat het dorps huis van Aardenburg.

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Verspreid over de kern Aardenburg komen verschillende dienstverlenende bedrijven en kantoren voor zoals een kapsalon, pedicure, bank en adviesbureau. Hoewel er een lichte concentratie in het centrum en in de schil direct rondom het centrum, zijn er ook enkele in de woongebieden gesitueerd.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven. Deze liggen verspreid over de kern. Opvallend zijn de agrarische gelieerde bedrijven die aan de oude lintstructuren (Peurssenstraat, Herendreef, Haven en Paardenmarkt) gevestigd zijn. Hoewel deze niet meer primair agrarisch in gebruik zijn, hebben vele een functie gekregen die sterk gerelateerd is aan de agrarische sector (opslag van tuinbouwproducten en veevoerders). Daarnaast is aan de Eedeweg het bedrijfscomplex van een voormalige kousenfabriek aanwezig. De panden op dit terrein staan leeg en bieden een interessante locatie voor woningbouw. Aan de Noordstraat ligt de gemeentewerf en brandweerkazerne. Daarnaast gebruikte de gemeente Sluis het terrein voor opslag van grond en diverse materialen.

Sport en recreatieve voorzieningen

Aan de Herendreef zijn de velden van de tennisvereniging SJEFF, de Voetbal Vereniging Aardenburg en Handbooggilde Sint Sebastiaan gevestigd. Tevens ligt er aan de Sint Bavostraat een gymzaal. Aan de Herendreef is het gemeentelijke (buiten) zwembad gesitueerd.

2.7 Straalpaden, kabels en leidingen

In het plangebied komen geen leidingen voor die beperkingen van de inrichtingen en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van het plangebied. Hierbij wordt ook aandacht aan het sectorale nationale en provinciale beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daar-

naast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Conclusie rijksbeleid

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' is in hoofdzaak een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is. In het bestemmingsplan zijn enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen die passen binnen het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardenburg.

3.3 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de nieuwe wet vervalt het streekplan en komt de structuurvisie daarvoor in de plaats. Het omgevingsplan 2006 – 2012 van de provincie Zeeland is daardoor van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie.

Omgevingsplan 2006 - 2012

De sleutelwoorden van het Zeeuwse omgevingsplan zijn kwaliteit en dynamiek, ontwikkelingsgericht en samen met partners. Het omgevingsplan integreert het beleid zoals dat tot dusver was opgenomen in het streekplan Zeeland, het milieubeleidsplan Groen Licht en het waterhuishoudingsplan Samen Slim met Water en brengt het beleid voor de fysieke leefomgeving samen in één beleidsplan. Met een aanpak te komen tot één omgevingsplan is beoogd de inzichtelijkheid, efficiency en effectiviteit van beleid en uitvoering te vergroten, onder andere door een vermindering van het aantal plannen dat wordt uitgebracht en door de integrale visie vanuit de werkvelden te versterken.

Het omgevingsplan geeft op de eerste plaats de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. En dat tegen de achtergrond van de mogelijkheden voor de provincie deze te beïnvloeden en de rol die zij daarin wil spelen. Het is geen blauwdruk voor die toekomstige ontwikkeling maar geeft richting aan het handelen van de provincie voor de komende jaren. Het plan is in die zin ook selectief: het geeft accenten en speerpunten die de provincie nadrukkelijk van belang acht. Het plan geeft op de tweede plaats ook het kader voor toepassing van de instrumenten die de provincie heeft op het gebied van de fysieke leefomgeving en is in die zin ook een beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan 2006-2012 zijn:

- het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- het bevorderen van sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

De opgave is dus meer dynamiek te genereren en gelijktijdig de Zeeuwse kwaliteiten niet achteruit te laten gaan, en zelfs te versterken. Dat is een vertaling van de provinciale tweesporigenadering, de dubbeldoelstelling, die staat voor enerzijds concentratie, uitbouw en versterking van economische activiteiten in de havens en de stedelijke ontwikkelingsgebieden 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.

De provincie verbindt een aantal belangrijke voorwaarden aan woningbouwprojecten: zuinig ruimtegebruik en bundeling van verstedelijking. Want woningbouw mag niet ten koste gaan van de Zeeuwse omgevingskwaliteit. Voor iedere woning die een gemeente buiten bestaand bebouwd gebied wil neerzetten, moet er één binnen bestaand bebouwd gebied (op lege plekken in de stad bijvoorbeeld) worden gebouwd: vijftig procent uitbreiding tegen vijftig procent inbreiding. Gemeenten mogen dit op regionaal niveau afstemmen. De grootste groei moet plaatshebben rond de steden: dat noemt de provincie bundeling. Zo wil zij de steden in staat stellen hun voorzieningenniveau op peil te houden, maar kan zij aan de andere kant het landelijke karakter van de kleinere dorpen beschermen en behouden.

Sociale kwaliteit bestaat uit een leefbare en veilige woonomgeving met aantrekkelijke en bereikbare voorzieningen. Het omgevingsbeleid draagt bij aan leefbaarheid door goede woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor sociale voorzieningen en voldoende werkgelegenheid op bereikbare afstand.

Zeeland Woonzorgland⁵

Aandacht voor het onderwerp wonen en zorg, en in het kielzog hiervan welzijn en dienstverlening, is van een groot maatschappelijke belang. Het aantal zorgbehoevenden, met name ouderen, zal de komende jaren blijven stijgen. Er zijn grofweg drie redenen waarom de vraag naar zorgwoningen voor ouderen zal blijven stijgen de komende jaren:

- demografische ontwikkelingen (in het bijzonder toename aantal 75-plussers);
- de mate van extramuralisatie (zorgplaatsen van zorginstellingen worden omgezet naar zorgwoningen);
- de wachtlijsten in de zorg.

⁵ Provincie Zeeland; 2003; Zeeland Woonzorgland, vervolgotitie wonen en zorg

Woningcorporaties, gemeenten, zorginstellingen maar ook welzijnsinstellingen staan voor de moeilijke taak een samenhangend aanbod wonen met zorg, welzijn en diensten te creëren die tegemoet komt aan de vraag. Het realiseren van zorgwoningen kan op verschillende manieren. Het is een uitdaging daarbij niet alleen te denken aan nieuwbouw en grootschalige clustering maar ook aan bestaande woningen en kleinschalige voorzieningen. En zeker niet in de laatste plaats aan verspreid liggende woningen in een woonzorgzone. Het is aan lokale partijen creatief en toekomst gericht het wonen en zorg vorm te geven. Het spreekt vanzelf dat de woningen levensloopgeschikt en aanpasbaar moeten zijn en dat aan een zekere differentiatie wordt gewerkt voor wat betreft huur- en koopwoningen en in verschillende grootte en prijsklassen. Creatieve ideeën kunnen oplossingen bieden voor problemen die daarbij kunnen ontstaan.

Cultuurhistorie

De provincie heeft verschillende documenten waarin het provinciale cultuurhistorische beleid in is vastgelegd. Eén van de speerpunten van het provinciaal cultuurbeleid is de integrale aandacht voor het cultureel erfgoed van Zeeland. Cultureel erfgoed is een breed begrip, zoals de vele vormen van materieel erfgoed zoals monumenten, voorwerpen in musea en oude schepen en van immaterieel erfgoed zoals gewoonten en gebruiken, tradities en rituelen. Daarom heeft de provincie op vier deelterreinen uitwerkingsnota's geschreven:

- archeologie;
- monumentenzorg en cultuurhistorie;
- musea;
- immaterieel erfgoed en archieven.

Belangrijke rode draad in deze nota's is de aandacht voor beheer en behoud, ontsluiting en educatie. De uitwerkingsnota's hebben een looptijd tot en met 2012. Zij vormen het vertrekpunt voor de kwaliteitsimpuls cultureel erfgoed. De relevante uitwerkingsnota's voor de kern Aardenburg worden hieronder kort toegelicht.

Nota Archeologie 2006-2012

De nota Archeologie is een (thematische) uitwerking van de nota Cultuur Continu. Het doel van deze nota is de ruimtelijke en maatschappelijke aspecten van het archeologie beleid te bundelen binnen één integraal document. De provincie heeft de volgende ambities voor ogen:

- Behoud "in situ": archeologische methoden en technieken raken steeds meer geavanceerd: in de toekomst zal men beter kunnen opgraven en analyseren dan nu, zoals wij dat nu beter kunnen dan 50 jaar terug. Daarom is het noodzakelijk dat – om zoveel mogelijk archeologische informatie te verzamelen archeologische resten te behouden voor toekomstig onderzoek. Dit kan het beste in de bodem op de locatie waar ze nu aanwezig zijn. Dit is ' behoud in situ ' De conservering van de resten en de context waarin ze zich bevinden zijn daarmee het beste bewaard.

- Optimaliseren kennis voor beleid: het is voor de archeologische monumentenzorg van het grootste belang dat verspreide kennis wordt gebundeld en dat nieuwe kennis zo snel mogelijk wordt verspreid. Deze kennis kan onder meer betrekking hebben op vondsten, wetenschappelijke inzichten, voorgenomen ruimtelijke ingrepen en specifieke beschermende maatregelen.
- Ontsluiting archeologisch erfgoed: het belang van de archeologische monumentenzorg moet door velen gezien en beleefd worden, wil het bodemarchief de toekomst halen.

Cultuurhistorie en monumenten

De cultuurlandschappen en bouwwerken die de tand des tijds hebben doorstaan, hebben vaak ook bijzondere kwaliteiten. Het is dus zaak deze tastbare herinneringen aan het verleden te bewaren, want deze zijn vaak ook kwetsbaar. Het in stand houden ervan vraagt aandacht, geld, visie op mogelijkheden voor nieuwe functies, kennis van oude ambachtsvaardigheden en een nauwe samenwerking met alle partijen ten behoeve van de monumentenzorg en cultuurhistorie.

In de nota Cultuur Continu heeft de provincie drie ambities benoemd. Deze ambities strekken zich ook uit over het beleidsterrein cultuurhistorie en monumenten en zien er, vertaald naar dit terrein, als volgt uit:

- Het realiseren van een zo gevarieerd en zo gespreid mogelijk, kwalitatief goed aanbod van cultuurhistorie en monumenten is essentieel. Het behoud en beheer van gebouwen, bouwwerken, structuren, elementen en andere restanten uit het verleden zijn noodzakelijk om de cultuurhistorie te beleven en kennis daarvan over te dragen.
- Hiermee hangt nauw samen de ambitie om een zo groot mogelijke cultuurparticipatie te realiseren. Zoveel mogelijk mensen moeten in de provincie Zeeland kennis kunnen maken met de rijke cultuurhistorie en deel kunnen nemen aan activiteiten op dit terrein. Vaak gebeurt dit door nauw betrokken vrijwilligers, die heel veel tijd, energie en soms ook geld steken in een stukje cultureel erfgoed. Het ondersteunen van het totaal aan activiteiten, organisaties en infrastructuur op het terrein van cultuurhistorie in Zeeland is hiervoor van belang.
- De derde ambitie is het versterken van de culturele factor in de samenleving, door te zorgen dat cultuurhistorie in de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland een stevige en inspirerende rol speelt. Er is nog onvoldoende besef van het maatschappelijk kapitaal dat hiermee is gemoeid. Monumenten en historische structuren kennen een hoge maatschappelijke waardering en geven daarmee een belangrijke bijdrage aan de beleving van de ruimtelijke kwaliteit en daardoor aan de woonomgeving en het toerisme in de provincie Zeeland. Voor het behoud en het verder ontwikkelen van een duurzaam Zeeland wordt met name ingezet op sociaal beleid en zorg, economie en toerisme en ruimtelijke kwaliteit, de zogenaamde duurzaamheidsdriehoek. In alle drie deze beleidsvelden is de inbreng van cultuurhistorie van belang.

Uitwerkingsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

In de Nota Ruimte heeft het Rijk twintig Nationale Landschappen aangewezen die 'internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland'. Voor het Nationaal Landschap van Zuidwest Zeeland zijn Walcheren, West Zeeuws-Vlaanderen en de Zak van Zuid-Beveland aangewezen. De status van Nationaal Landschap maakt het mogelijk de specifieke kwaliteiten van het landschap te behouden en verder te ontwikkelen.

In het uitvoeringsprogramma is een gezamenlijke visie op het landschap van Walcheren, de Zak van Zuid-Beveland en West Zeeuws-Vlaanderen te vinden. Dit zijn de drie deelgebieden van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Vanuit de visie wordt duidelijk wat de kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie zijn, hoe ze versterkt kunnen worden en hoe daar recreatief en toeristisch optimaal gebruik van kan worden gemaakt. In de onderstaande tabellen⁶ is te zien wat de kernkwaliteiten van het gebied 'West Zeeuws-Vlaanderen' zijn.

Kernkwaliteiten landschap	Plaatsbepaling en beschrijving van de kernkwaliteit
Groen recreatielandschap	Groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen. Goede ontsluiting van het achterland.
Dijkenlandschap	Beeldbepalend agrarisch karakter met voornamelijk akkerbouw. Afwisselende verkavelingsstructuur, van kleinschalig in het oudland tot relatief grootschalig landinwaarts. Karakteristieke, veelal beplante binnendijken.
Dekzandlandschap Natuurlandschap	Besloten, kleinschalige zandgronden ten zuiden van Aardenburg. Uitgebreide natte natuurgebieden in en aansluitend aan (voormalige) kreken en geulen. Bijzondere natuurwaarden in Het Zwin en het Grootte Gat ten zuiden van Oostburg.

Kernkwaliteiten cultuurhistorie	Plaatsbepaling en beschrijving van de kernkwaliteit
Strandwallenlandschap	Kustlandschap met typerende afwisseling tussen dijken en duingebied, paalhoofden langs de kust, verdrinken gebieden en zeearmen.
Oudland	Middeleeuwse nederzettingsspatronen en sporen van bewoning in de Romeinse tijd op het dekzandgebied bij Aardenburg.
Dekzandgebied Geulen en kreekresten	Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg. Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman.
Vestingsteden Staats-Spaanse Linies	Vier historische Vestingsteden: Retranchement, Sluis, Aardenburg en IJzendijke In oost-west richting lopende, meer of minder herkenbare restanten van de verdedigingslinies uit de 80-jarige oorlog. Een groot aantal voormalige forten en schansen is goed herkenbaar in het landschap.
Bijzondere bouwwerken	Historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in de kernen en dorpsgezichten.

⁶ Provincie Zeeland; 2006; uitwerkingsprogramma Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

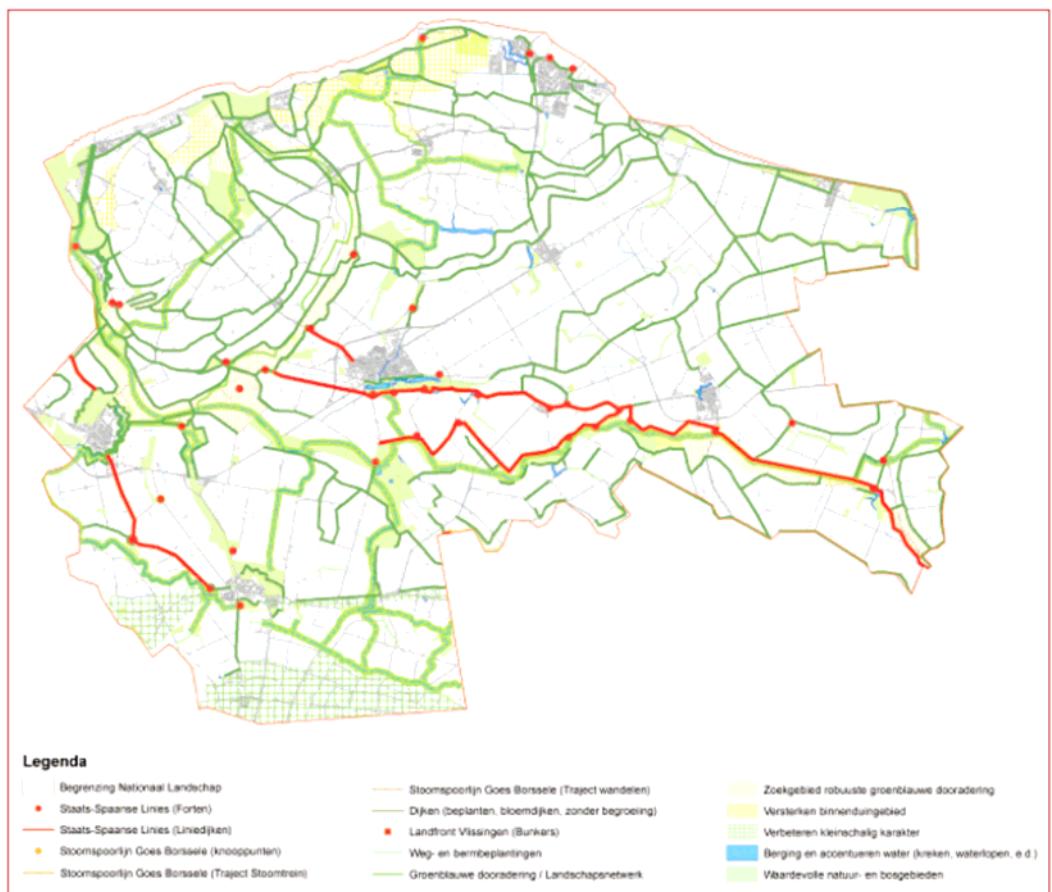
Het landschap van West Zeeuws-Vlaanderen kent een lange en dynamische ontstaansgeschiedenis. Van de oorspronkelijke dynamiek zijn alleen nog wat ruwe resten terug te vinden, maar die bepalen wel de kernkwaliteiten van het landschap. Het behouden en versterken van de kernkwaliteiten richt zich op de kuststrook, het poldergebied en de overgang naar het dekzandgebied, de hierbij behorende kenmerken, patronen en elementen, evenals het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. Op de afbeelding op de volgende pagina is te zien wat de kernkwaliteiten van Zuidwest Zeeuws-Vlaanderen zijn.

De relevante kernkwaliteiten voor de omgeving van Aardenburg zijn het revitaliseren van de Staats-Spaanse Linies, het behouden en herstellen van het dekzandlandschap en het herstellen van de dijkbeplantingen. Zie afbeelding op de volgende pagina.

Het revitaliseren van de Staats-Spaanse Linies bestaat uit het in meer of mindere mate fysiek herstellen van een aantal forten en liniedijken op cruciale plaatsen en het verder ontwikkelen van de toeristische recreatieve toegankelijkheid en betekenis. Dit in combinatie met versterking van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten door bijvoorbeeld natuurontwikkeling en mogelijkheden voor waterberging.

Behoud en herstel van kleinschalig en uniek landschap in het overgangsgebied ten zuiden van Aardenburg. Behoud en herstel van beplantingen langs wegen en kavelgrenzen voor versterking van het kleinschalige karakter.

Het op grond van een hiërarchische ordening beplanten van de overige uiteenlopende polderdijken of ontwikkelen van bloemdijken. Deze opzet zorgt niet alleen voor behoud en herstel, maar voegt ook nieuwe kwaliteiten toe aan het unieke polderlandschap van West Zeeuws-Vlaanderen. Bovendien draagt herstel bij aan een groenblauwe dooradering en ontstaan er mogelijkheden voor het landschappelijk netwerk.



Conclusie Provinciaal Beleid

Het onderliggende plan is in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent dat er enkele nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen die passen binnen het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2006-2015 Aardenburg. De bestaande situatie wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en vastgelegd zodat de kwaliteit van de omgeving behouden blijft. In het onderhavige plan wordt aandacht besteed aan: concentratie van verstedelijking, cultuurhistorie, monumenten en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Dit betekent dat het onderhavige plan aan het provinciale beleid voldoet. Naast het bestemmingsplan is het provinciale beleid ook in andere (sectorele) beleidsdocumenten van de gemeente Sluis opgenomen. Daar wordt in de volgende paragraaf dieper ingegaan.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Woonvisie Sluis

De Woonvisie⁷ van de gemeente Sluis dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast geeft de visie inzicht in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Sluis voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015.

Gezien de ambities van de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd (werkgelegenheid, de terugloop in het inwonertal en het aantal huishoudens, het wegvallen van het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheidsprojecten) maar vooral ook de kansen en potenties die er nog in het verschiets liggen op de gebieden recreatie en toerisme en zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad. De oplossingsrichting draagt, door gedifferentieerde nieuwbouw van woningen, enerzijds bij aan de vraag van de woonconsumenten die momenteel in de gemeente wonen om daarmee vertrek van inwoners naar elders te voorkomen, en anderzijds nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken. Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitwerkt:

- De gemeente zal inzetten op een groei van ongeveer 1.300 woningen tussen 2005 en 2015. Dit betekent dat er per jaar ongeveer 155 woningen bij zullen moeten komen (100 woningen voor de eigen inwoners en 55 woningen voor de bovenlokale en bovenregionale doelgroep). Dit gecombineerd met een sloopopgave van ongemiddeld 25 woningen per jaar. Door deze doelstelling zal de kern groeien van 2600 tot 3000 inwoners. De nieuwbouw moet de negatieve spiraal van ontgroening, vergrijzing en het uitblijven van bevolkingsgroei doorbreken en de leefbaarheid van het gebied vergroten.
- Het vestigingsklimaat van de kern Aardenburg dient versterkt te worden. De (boven)lokale vraag kan verbeterd worden door een sterke impuls ten aanzien van recreatie en verzorging. Wanneer met het aantrekken van een bovenlokale vraag wordt ingezet op bijvoorbeeld vitale ouderen, alsmede gezinnen met kinderen, dan zal het voorzieningenaanbod voor deze groepen op het gebied van recreatie, cultuur en dergelijke moeten worden uitgebreid en bovendien een kwaliteitsslag moeten ondergaan. De ingezette valorisering van een aantal kernen zal moeten worden voortgezet om zo de aantrekkelijkheid en identiteit van deze kernen verder te versterken.
- De ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen dienen gerelateerd te worden aan de kwaliteit van de kernen. Dit betekent dat bij verdere uitbreidingen van het aantal woningen gekeken zal moeten worden naar het aanwezige potentieel van het gebied. De geconstateerde lokale en regionale vraag moet vooral in kernen Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke worden geëffectueerd, gezien de mogelijkheden en de vraag die daar ligt.

⁷ door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2005

- Gedifferentieerde woningbouw moet aansluiten op de lokale en bovenlokale vraag, in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen. De verschillende woningbouwprogramma's dienen aan te sluiten bij de woningvraag.
- Aanpassingen bestaande woningvoorraad zijn onlosmakelijk verbonden aan de nieuwbouwplannen. Tevens bestaat de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt dient te worden voorkomen en tegelijkertijd dient de aanpassing van de bestaande woningvoorraad (door sloop en / of herstructurering) worden opgepakt. Ook dient een duidelijk beleid te worden gevoerd ten aanzien van tweede woningen.

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

- vervolmaken van de kern, middeleeuwse uitstraling verder afmaken;
- benutten van aantrekkelijke locatie met karakteristieke woningbouw;
- herinrichting van de Kaai, aanpak van het terrein MIA en de locatie koekjesfabriek Verduyn;
- binnen de huursector zal er nadrukkelijk aandacht voor ouderenhuisvesting in relatie tot zorg moeten zijn (nieuwbouw en sloop/nieuwbouw).

Uitvoeringsprogramma Woningbouw Aardenburg⁸

Het uitvoeringsprogramma is noodzakelijk om duidelijkheid te krijgen in de herstructurerings- en woningbouwmogelijkheden tot 2015. In eerste instantie is de aanwezige informatie inzake de bestaande woningvoorraad, de kwaliteit van de woonomgeving en de geplande woningbouwplannen bij de Gemeente Sluis en Woongood Zeeuws-Vlaanderen geïnventariseerd. Vervolgens zijn op basis van deze gegevens woningbouwontwikkelingen, die enerzijds inspelen op de lokale volkshuisvestingsaspecten en ook inspelen op de ruimtelijke kwaliteit van Aardenburg, gekwantificeerd en gevisualiseerd.

Het is voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk dat de ontwikkelingen in het woningbestand van Aardenburg zodanig kunnen worden gestuurd dat zowel de technische als de beeldkwaliteit van de huidige woningen en woonbuurten worden verbeterd. Tevens dient het type woningen van het gehele woningbestand meer aan te sluiten bij de marktvrage en bovendien moet er worden ingespeeld op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van geheel Aardenburg.

⁸ Gemeente Sluis; 2005; Uitvoeringsprogramma woningbouw Aardenburg

In het uitvoeringsprogramma voor de kern Aardenburg is per gebied onderzocht wat de beste mogelijkheden zijn voor woningbouw. Per deelgebied gelden dus andere aandachtspunten. Hierbij is rekening gehouden met het nationale, provinciale en overige gemeentelijke beleid. Dit in combinatie met de verschillende eigenschappen van de deelgebieden heeft geleid tot verschillende aanbevelingen per deelgebied.

Archeologisch beleid

De gemeente Sluis is bezig met het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid dat als richtinggevend kader dient voor het bouwen in archeologische waardevolle gebieden. De historische kernen van Zeeland staan allen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). In principe zou voor alle ontwikkelingen binnen de kernen een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente Sluis heeft de wens om de verwachtingen op het gebied van archeologie gedetailleerder in beeld te brengen. Doel hiervan is inzicht te krijgen in waar binnen de kernen zich archeologische waarden daadwerkelijk nog bevinden of kunnen bevinden. Op basis daarvan kan de begrenzing van de AMK-terreinen worden bijgesteld en kan er beter geadviseerd worden bij nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Door het maken van de archeologische verwachtingskaart voor de kernen heeft de gemeente een instrument waarmee ze gedetailleerde informatie heeft over het (mogelijk) voorkomen van archeologische waarden.

De voorwaarden voor het behouden van het archeologisch erfgoed zijn aangegeven in de beleidsadvieskaart voor de kern Aardenburg. Deze voorwaarden vervolgens grotendeels overgenomen en verankerd in de 'Verordening interimbeleid archeologie Sluis' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 april 2011). Deze Verordening vormt de basis voor de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen regels en aanlegvergunningenstelsel (zie verder paragraaf 5.9).

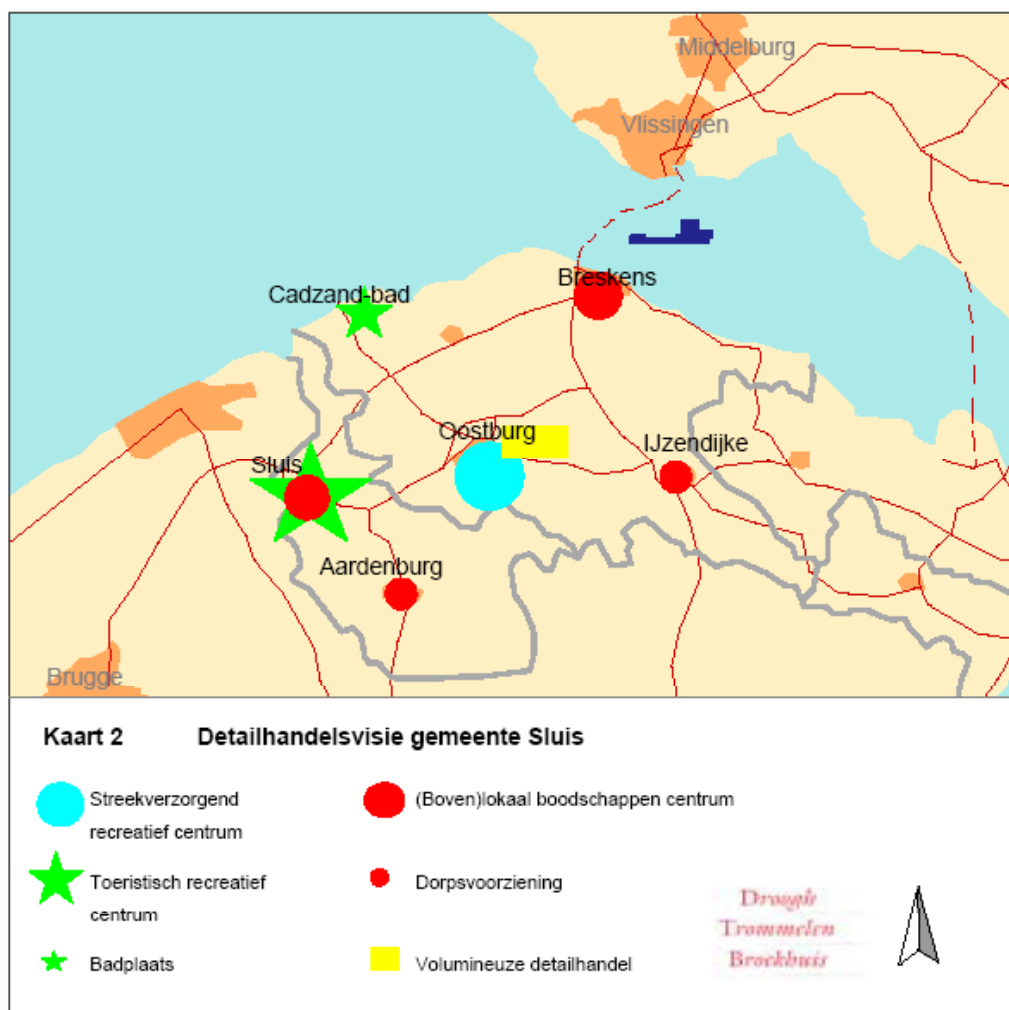
Ruimtelijk-economische visie⁹

Met ingang van 1 januari 2003 vormen de gemeenten Oostburg en Sluis-Aardenburg één nieuwe gemeente Sluis. In die periode is gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak en een gezamenlijke structuurvisie. Voor de detailhandel was ook een actuele visie gewenst. In de kern Aardenburg wonen circa 2.500 mensen. De kern ligt ten zuiden van de kern Sluis, vlakbij de Belgische grens. Aardenburg heeft een attractief, historisch centrum. Deze aantrekkelijke omgeving trekt relatief veel (dag)toeristen naar het centrum. Met name de horeca speelt daarop in. Het detailhandelsaanbod bestaat vooral uit dagelijkse winkels met een lokale verzorgingsfunctie, aangevuld met enkele kleinschalige recreatieve zaken. De winkels liggen voornamelijk aan de Weststraat. De publiekstrekker (supermarkt C1000) is verderop aan de Peurssenstraat gevestigd. Van een samenhangend winkelgebied is geen sprake. Opvallende aanbieder in het centrum is Leliaert Wonen. Het verzorgingsgebied van deze winkel

⁹ Gemeente Sluis; 2003; De nieuwe gemeente Sluis, Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak

is bovenlokaal. De uitstraling van de winkels aan de Markt is matig. De oude panden zorgen voor een sfeervolle uitstraling van de winkels aan de Weststraat.

Het bevolkingsdraagvlak van Aardenburg (2.500 inwoners) is te klein om op termijn te voorzien in een compleet dagelijks aanbod. Kansen voor Aardenburg liggen vooral in de uitbouw van de toeristisch-recreatieve functie (horeca). In combinatie hiermee is naar verwachting (voorlopig) een beperkt aantal dagelijkse winkels haalbaar. Zie onderstaande afbeelding voor de detailhandelsvisie voor de regio.



Conclusie gemeentelijk beleid

De kern Aardenburg heeft binnen de gemeente Sluis een lokaal verzorgingsgebied. De ligging nabij België en de toeristische aantrekkingskracht van het centrum maakt dat de kern aantrekkelijk is voor dagtoeristen uit Nederland en België. De gemeente Sluis wil deze kansen benutten en de kern Aardenburg verder uitbouwen tot een

goede woonomgeving met een attractief centrum. De rijke historie van Aardenburg vormt de basis en het inspiratiekader.

Het onderliggende plan is in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent dat het plan overwegend de bestaande situatie vastlegt. De nieuwe ontwikkelingen zijn slechts indicatief in het woningbouwprogramma opgenomen en worden, met uitzondering van de uitbreiding van Coensdike en de oprichting van een huisartsenpraktijk met apotheek op de hoek Verloren Kostje/Brouwerijstraat, niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Overige ontwikkelingen zijn allen geregeld via een wijzigingsbevoegdheid waaraan criteria zijn gekoppeld.

Ook wordt in het bestemmingsplan voldoende ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties (bedrijven uit de eerste categorie horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid) beantwoordend aan de bovenlokale verzorgingsfunctie van de kern. Ook de bestaande woningen krijgen voldoende ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Hiermee wordt gemeentelijke beleid vertaald naar concrete bestemmingsplanregels zodat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen het beleid getoetst kunnen worden.

Het behoud van cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed is eveneens in dit bestemmingsplan verankerd door middel van het opnemen van dubbelbestemmingen voor 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemmingen zorgen ervoor dat er niet zondermeer ingrepen gedaan mogen worden die deze waarden en kwaliteiten zouden kunnen aantasten.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

De gemeente Sluis streeft naar een actualisering en uniformering van de bestemmingsplannen. Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is de bestaande (juridische) situatie. Er zijn geen ontwikkelingen in de nabije toekomst opgenomen in onderliggend plan. Dit is het geval doordat er geen ontwikkelingen zijn, die zodanig zijn uitgekristalliseerd (inclusief de nodige onderbouwingen) en bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden heeft zodat deze direct verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan.

Dit hoofdstuk bevat de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele bebouwde kom van Aardenburg. In onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor conservering.

4.2 Beheer

Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het onderliggende bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt meestal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning.

In ruimtelijke zin is het van belang dat er voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwzones te weten 'tuin' (hiermee wordt de voortuin bedoeld), bouwvlak (strook waarin in ieder geval het hoofdgebouw is gesitueerd) en 'erf'.

In hoofdstuk 6, waarin de juridische vormgeving aan bod komt, wordt nader ingegaan op de essentie van de regeling.

Krimp

Een leefbare woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Doelstelling daarbij is het versterken van het woon- en leefklimaat. De gemeente Sluis zal de komende jaren geconfronteerd met een krimp van het bevolkingsaantal. De gemeente Sluis ziet de krimp van de bevolking niet als een gegeven maar vooral als een kans. Krimp biedt een mogelijkheid een kwaliteitsim-

puls te geven aan wonen door het stimuleren van innovatie en vernieuwing en het woningaanbod aansluitend te maken bij woonwensen van (toekomstige) bewoners.

De bestaande woningvoorraad van Aardenburg heeft op onderdelen te weinig toekomstwaarde. Daarnaast is de bevolkingsopbouw niet evenwichtig. Deze combinatie leidt ertoe dat structurele veranderingen in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk zijn om de verschillende woonwijken in Aardenburg ook in de nabij toekomst sociaal- maatschappelijke en ruimtelijk kwalitatief op orde te hebben

De regeling van onderhavig bestemmingsplan speelt in op de wens om voldoende flexibiliteit zodat wijzigingen in de woningvoorraad relatief eenvoudig verwezenlijkt kunnen worden. Zo is binnen de bouwstroken toegestaan meerdere wooneenheden samen te voegen en de woningen op relatief simpele vergroot kunnen worden. De bouwstroken bieden daarnaast voldoende mogelijkheden om bestaande woningen aan achterzijde uit te breiden met aanbouwen.

In het centrumgebied van Aardenburg biedt de regeling voldoende flexibiliteit om de uitwisselbaarheid aan functies te vergroten en zo wonen in voormalige winkelpanden mogelijk te maken.

Bedrijvigheid

De gemeente Sluis streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid binnen de gemeente. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid in de gemeente. Wel wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die verspreid in de woonomgeving liggen en bedrijven op een bedrijvenstrook. Bedrijven binnen de woonomgeving moeten passend zijn. Dat betekent dat bedrijven die hinder veroorzaken of dermate groot zijn en de ruimtelijke structuur aantasten zoveel mogelijk gevestigd moeten worden op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen. Aardenburg heeft geen specifiek aangeduid bedrijventerrein. Wel zijn binnen de kern, met name aan de randen, bedrijven gevestigd die een goed woonmilieu niet in de weg staan.

Binnen de kern Aardenburg zijn bedrijven met de categorieën 1 en 2 van de lijst bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan de Paardenmarkt is een bedrijf gevestigd dat hierop een uitzondering is. Dit bedrijf heeft een hogere milieucategorie in verband met de opslag van landbouwgif. Het bedrijf is op de verbeelding nader aangeduid met de aanduiding 'opslag van landbouwgif'. Op deze locatie is een hogere categorie gehanteerd om het bedrijf niet te belemmeren in zijn bedrijfsvoering. Bij beëindiging van de bedrijfsvoering zijn burgermeester en wethouders bevoegd deze categorie te wijzigen.

Voor het centrum is een aparte lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Dit onderscheid wordt gemaakt om voor een centrumgebied meer functiemenging mogelijk te maken zodat meer levendigheid kan worden nagestreefd.

Aan-huis-gebonden beroepen zijn onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In het algemeen is aanvaard dat zogenaamde "vrije beroepen" (zoals een huisarts, fysiotherapeut, advocaat, notaris) passen binnen de woonbestemming mits het pand in overwegende mate zijn normale woonfunctie behoudt.

Daarnaast zijn er andere beroepen en vormen van bedrijvigheid denkbaar die formeel gezien niet onder het begrip voor "vrije beroepen" vallen, maar die vaak prima passen in een woonomgeving. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's, atelierruimten en logies met ontbijt (Bed&Breakfast). Deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben meer impact op de omgeving dan de vrije beroepen. Deze bedrijven aan huis zijn daarom niet zonder meer toegestaan, maar worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning heeft het bevoegd gezag nog een afwegingsmoment waarbij gekeken wordt naar de impact op de omgeving die de vestiging van het bedrijf aan huis heeft.

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis heeft, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

In de woongebieden van Aardenburg zijn op diverse plekken dienstverlenende en kantoorhoudende bedrijven gevestigd. Vaak in combinatie met de aangrenzende woonfunctie. Deze functies voldoen niet aan de criteria voor beroep aan huis omdat ze een te grote omvang hebben qua oppervlakte, uitstraling en verkeersaantrekkende werking. Deze zijn door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven en zijn zo positief bestemd.

Commerciële voorzieningen

In de kern Aardenburg is detailhandel in de dagelijkse (zoals een supermarkt, bakker, slager) en het niet-dagelijkse (Doe-het-zelf winkel, wooninrichtingswinkel) sector aanwezig. Deze voorzieningen zijn voornamelijk gevestigd in de historische kern van Aardenburg (Weststraat, Peurssenstraat, Marktstraat).

Detailhandel zal zoveel mogelijk geconcentreerd worden in het centrum van Aardenburg. De Marktstraat, de markt, de Kaai en de Weststraat en de een gedeelte van de Peurssenstraat worden bestemd tot centrumgebied. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: wonen, detailhandel, dienstverlening en

kantoren. Binnen dit gebied geldt een bestemmingsregeling zodat in panden met een niet-woonfunctie flexibiliteit wordt gecreëerd voor de vestiging van andere niet-woonfuncties. In een bestaande winkel worden bijvoorbeeld ook rechtstreeks via de bestemming 'centrum' wonen, dienstverlening en kantoren toegestaan.

Het centrumlint met de bestemming Centrum is overgenomen uit het voormalig bestemmingsplan. Voor het behoud van het historisch en attractief centrum van Aardenburg is gekozen deze systematiek in dit plan over te nemen. Door een algehele centrumfunctie wordt ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties (bedrijven uit de eerste categorie horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid) beantwoordend aan de bovenlokale verzorgingsfunctie van de kern. Hiernaast is cultuur en ontspanning ter plaatse van het museum toegestaan. Het toestaan van cultuur en ontspanning herleidt zich naar de bijdrage van een maatschappelijke, attractieve, maar vooral aantrekkelijke uitstraling van het dorp.

Buiten het centrum gebied worden de aanwezig detailhandels- en commerciële functies positief, maar specifiek bestemd. Om tot een duidelijke concentratie van openbare voorzieningen te komen worden de ontwikkelingsmogelijkheden hier beperkt.

Horecavoorzieningen

In het plangebied zijn een aantal horecavoorzieningen aanwezig. Deze zijn voornamelijk gesitueerd binnen de historische kern van Aardenburg (Kaai, Markt, Westen Marktstraat). Horeca kan een goede aanvulling vormen op het winkelaanbod. Toerisme vergroot de mogelijkheden voor horeca in het centrum. De horeca moet echter wel binnen de winkelfunctie passen. Dit betekent dat de nadruk moet liggen op daghoreca, zoals lunchrooms en cafés (eventueel met terrassen). Zwarte horeca, zoals disco's, passen niet in dit beeld.

In het onderliggende plan is er voor gekozen om de horeca in de toekomst te concentreren op twee locaties: de Markt en de Kaai. Bestaande horeca gelegenheden die buiten deze twee concentratiezones vallen zijn positief bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in een kern bepalen de leefbaarheid voor de omgeving. De gemeente Sluis hecht dan ook belang aan het handhaven van de basisvoorzieningen in (kleine) kernen zoals basisscholen, kerken, sportvoorzieningen, clubhuizen en voorzieningen voor de gezondheidszorg.

Alle bestaande voorzieningen hebben in dit bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie. Daarnaast zijn er maatschappelijke bestemmingen in het

plan opgenomen met een specifieke aanduiding, dit is het geval voor begraafplaatsen en mogelijkheden voor cultuur en ontspanning.

Groen en Water

Het bestemmingsplan is gericht op behoud en kwaliteitsverhoging van de bestaande groen- en waterstructuur. Binnen de kern Aardenburg zijn enkele structuurbepalende waterpartijen, zoals de retentievijver bij woon-zorgcomplex Coensdike, aanwezig. Ook het groen speelt in de kern een belangrijke rol. De unieke historische relicten in en rond Aardenburg zoals de geulpolders met de Staats-Spaanse Linies en de Elderschans bepalen het landschapsbeeld en behoren in sommige gevallen zelfs tot de ecologische hoofdstructuur. Deze waardevolle natuurlandschappen moeten beschermd en behouden worden. In het bestemmingsplan voor deze gebieden een restrictieve bouw- en gebruiksregeling van toepassing. De meest waardevolle delen worden bestemd als 'Natuur' of als 'Agrarisch met waarden', waarbij een wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' is opgenomen. In de woongebieden zijn verschillende groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Deze zijn als 'Groen' bestemd. Het beleid is afgestemd met het (in ontwikkeling zijnde) groenbeheerplan.

Verkeer

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Aardenburg zijn ingericht als 30 km/u-gebied. De 30 km/u-wegen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Ook garageboxen vallen in onderhavig plan onder deze bestemming. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Parkeren

Ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk zal bij nieuwe bouwplannen moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen om zodoende aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Nieuwe ontwikkeling worden, naast Coensdike, alleen mogelijk gemaakt door middel van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

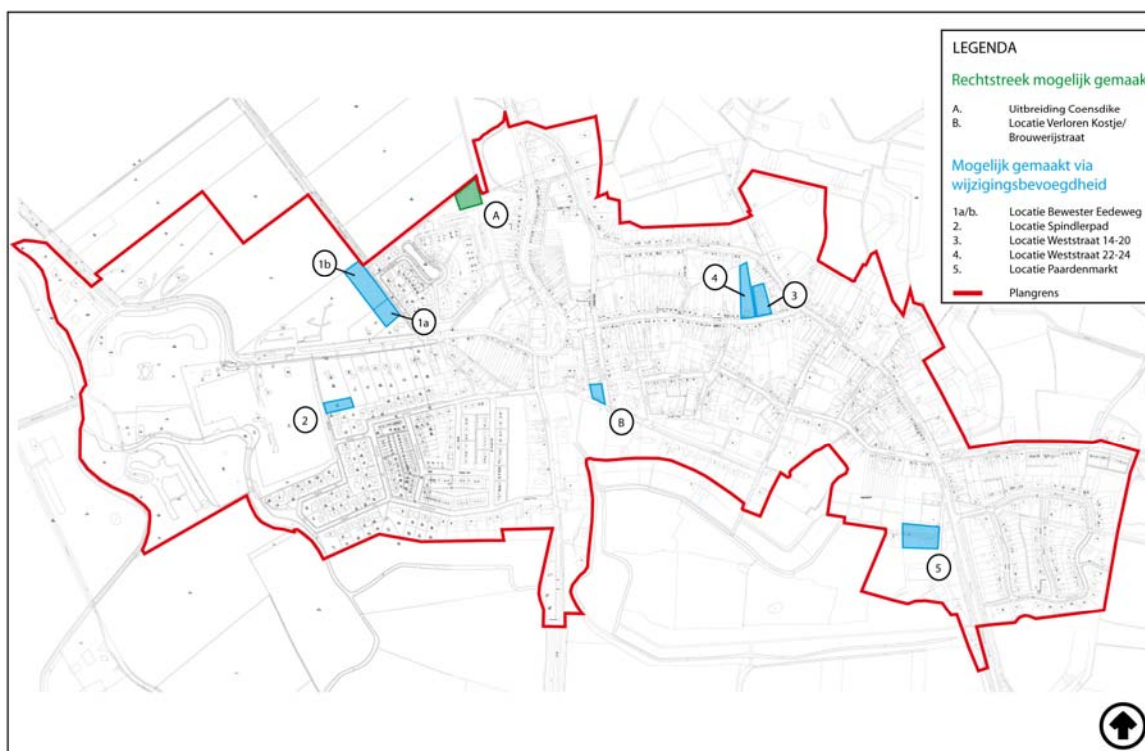
beoordeeld worden aan de hand van de door de gemeenteraad vast te stellen beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds'. In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer dit om (technische) reden niet kan dan zullen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer. Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer een bedrag stort in een parkeerfonds waarbij de gemeente kan zorg dragen voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het openbare gebied.

4.3 Ontwikkelingslocaties

Binnen het plangebied zijn op de volgende locaties toekomstige ontwikkelingen voorzien:

- Locatie Coensdike;
- Locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat;
- Locatie Bewester Eede;
- Locatie Spindlerpad;
- Locatie Weststraat 14-20 (Leliaert);
- Locatie Weeshuis: Weststraat 22-24 en 32;
- Locatie Paardenmarkt (Van Overloop).

De ontwikkelingen op de locaties Coensdike en Verloren Kostje/Brouwerijstraat zijn mogelijk gemaakt via rechtstreekse bouwtitels. Voor alle andere locaties geldt dat Burgemeester en wethouders kunnen overgaan tot wijziging van de bestemming indien voldaan wordt aan milieuhygiënische eisen (zoals geluid, bodem, externe veiligheid), de woning(en) passen binnen de meerjarenplanning woningbouw van de gemeente, ruimtelijk-stedenbouwkundig een goede inpassing gewaarborgd is en voor de locaties een exploitatieplan is opgesteld waarin één en ander met betrekking tot het kostenverhaal en verevening is opgenomen. Voor de verschillende locaties gelden naast deze algemene criteria nog specifieke eisen waaraan voldaan moet worden willen Burgemeester en wethouders tot wijziging overgaan. Onderstaand zijn deze specifieke eisen per wijzigingsgebied uitgewerkt.



Locatie Coensdike

Door de vraag naar woningen waar zorg verleend kan worden wordt het verzorgingshuis uitgebreid. Aan de noordzijde wordt aan de bestaande bebouwing een kleinschalig wooncomplex gebouwd. Het wooncomplex komt in de vorm van twee PG woningen voor zestien psychogeriatrische cliënten van Stichting ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen. De uitbreiding is vanuit het bestaande woonzorgcomplex bereikbaar. Het complex wordt gebouwd over twee woonlagen. Iedere woonlaag bestaat uit acht slaapkamers met badkamer en een gezamenlijke woonkamer en keuken. Het wooncomplex wordt gebouwd voor psychogeriatrische cliënten van de Stichting ZorgSaam. De nieuwbouw kent een maximale goothoogte van 10 meter. Naast deze gebouwde uitbreiding zal ook de inrichting van het terrein aangepast worden. De uitbreiding vindt namelijk gedeeltelijk plaats op de locatie van de noordelijk gelegen parkeervoorzieningen. Dit parkeerterrein is te bereiken via de Haven.

Parkeren

De uitbreiding van het verzorgingshuis heeft een verkeersaantrekkende werking. Ten behoeve van de parkeervoorzieningen van de nieuwbouw zijn de parkeerplaatsen bekeken conform de parkeercijfers van de CROW.

Bestaande situatie

De norm wordt bepaald door het aantal wooneenheden in het verzorgingshuis en het aantal aanleunwoningen. Gerekend is met een gemiddelde norm, 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. In deze norm is het aandeel bezoekers van 60% verwerkt. Daarnaast beschikt Coensdike over 24 aanleunwoningen. Gerekend is met de gemiddelde norm van 0,5 parkeerplaats per woning. In deze norm is het aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning verwerkt.

- Aantal wooneenheden aanwezig: 61 wooneenheden (37 parkeerplaatsen)
- Aantal woningen aanwezig: 24 woningen (12 parkeerplaatsen)
- Aantal parkeerplaatsen benodigd: 49 parkeerplaatsen
- Aantal parkeerplaatsen aanwezig: 89 parkeerplaatsen waarvan 2 miva1

Nieuwe situatie

De norm wordt bepaald door het aantal wooneenheden in het verzorgingshuis en het aantal aanleunwoningen. In de nieuwe situatie is ook gerekend met de norm 0,6 parkeerplaats per wooneenheid en 0,5 parkeerplaats per aanleunwoning.

- Aantal wooneenheden bestaand: 61 wooneenheden (37 parkeerplaatsen)
- Aantal woningen bestaand: 24 woningen (12 parkeerplaatsen)
- Aantalen wooneenheden nieuw: 16 wooneenheden (10 parkeerplaatsen)
- Aantal parkeerplaatsen benodigd: 59 parkeerplaatsen
- Aantal parkeerplaatsen aanwezig: 83 parkeerplaatsen waarvan 5 miva

Geconcludeerd kan worden dat ook na de uitbreiding van het verzorgingshuis voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn conform de parkeercijfers van de CROW.

Locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

De onbebouwde gronden op de hoek Verloren Kostje/Brouwerijstraat lenen zich voor een stedenbouwkundige afronding. Omdat de locatie is gelegen in de schil rondom het centrum, is de locatie met name voor (maatschappelijke) dienstverlening geschikt. Er zijn concrete plannen voor de vestiging van een huisartsenpraktijk (2 behandelkamers) met apotheek (circa 300 m² bvo). In dit bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor een maatschappelijke functie waarbij:

- De bebouwing in de heersende rooilijn van de bebouwing langs de Brouwerijstraat dient te worden gesitueerd;
- De maximale goothoogte van de bebouwing 6.5 m is;
- wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

Parkeren

Op basis van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Sluis dient er, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, voldoende parkeergelegenheid in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort aanwezig te zijn.

Binnen deze ontwikkellocatie is de realisatie van een huisartsenpraktijk en een apotheek beoogd. De praktijk zal bestaan uit 2 behandelkamers, de apotheek krijgt een omvang van 300 m² bvo. Aan de hand van de landelijk gehanteerde parkeerkennijfers van CROW¹⁰ is de parkeerbehoefte van deze functies te berekenen.

Tabel: Parkeerkennijfers huisartspraktijk en apotheek

Functie	Parkeerkennijfer	Bezoekersaandeel
Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5 per behandelkamer (min 3 pp per praktijk)	65%
Apotheek	Min. 1,7 en max. 2,7 pp per 100 m ² bvo	

Tabel: Parkeerbehoefte huisartsenpraktijk en apotheek

	Omvang	Parkeerkennijfer	Parkeerbehoefte
Huisartsenpraktijk	2 behandelkamers	1,5	2*1,5 = 3
apotheek	300 m ² bvo	min. 1,7 max. 2,7	(300/100)*1,7 = 5,1 (300/100)*2,7 = 8,1
Totale parkeerbehoefte minimaal			3+5,1 = 8 pp
Totale parkeerbehoefte maximaal			3+8,1 = 12 pp

De beoogde ontwikkeling van de huisartsenpraktijk en apotheek hebben tezamen een parkeerbehoefte van minimaal 8 en maximaal 12 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn 7 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Het grootste gedeelte van de parkeerbehoefte van de huisartsenpraktijk en apo-

¹⁰ CROW publicatie 182, Parkeerkennijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

theek kan daarmee worden opgevangen op eigen terrein. Ten aanzien van het opvangen van de resterende parkeerbehoefte, is parkeren in de openbare ruimte een mogelijkheid. Gezien het maatschappelijk belang van de vestiging van de praktijk met apotheek is dit acceptabel. Gezien de lage parkeerdruk in de omgeving van het plangebied is te verwachten dat dit niet leidt tot parkeerproblemen voor omwonenden en andere parkeerders.

Locatie Bewester Eede

Aan de noordzijde van Aardenburg, aan de Bewester Eede wil de gemeente in de toekomst beperkt nieuwe woonbebouwing realiseren. Het is de bedoeling om de gronden aan de westzijde van de Bewester Eede geschikt te maken voor woningbouw. Hier zijn vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen voorzien.

In totaal is ruimte voor 4 woningen (verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel, waar plaats is voor 2 woningen elk). Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het uit te werken plan minimaal aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- Bebouwing dient in de geplande rooilijn van de bebouwing langs de Bewester Eede te worden gesitueerd;
- De maximale goothoogte van de bebouwing is 6.5 meter;
- De minimale kavelbreedte bedraagt 20 meter;
- Voor het gehele wijzigingsgebied dient aan de westelijke zijde (aan de kant van het schuttersterrein) een afschermende groenvoorziening van minimaal 5 meter gerealiseerd te worden;
- Aan de noordelijke zijde, aansluitend aan de te realiseren woningen, dient een afschermende groenvoorziening van minimaal 5 meter gerealiseerd te worden;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een archeologisch deskundige;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan het Waterschap in verband met de oversteekbaarheid van de watergang parallel aan de Bewester Eede;
- Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit;
- Het plan dient financieel uitvoerbaar te zijn.

Locatie Spindlerpad (Pera)

De heer Pera wenst op de gronden noordelijk van het bestaande pand Spindlerpad 4 een vrijstaande woning bouwen. Omdat het toevoegen van één vrijstaande woning met lage goot past in de ruimtelijk-stedenbouwkundige karakteristiek en geen afbreuk doet aan beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle structuren, kan onder voorwaarden medewerking worden verleend. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het uit te werken plan minimaal aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- Bebouwing dient in de heersende rooilijn van de bebouwing langs het Spindlerpad te worden gesitueerd;
- De maximale goothoogte van de bebouwing is 3.5 m;

- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een archeologisch deskundige;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan het Waterschap;
- Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit;
- Indien noodzakelijk dient de weg beperkt te worden verbreed in verband met de bereikbaarheid van het perceel;
- Het plan dient financieel uitvoerbaar te zijn.

Locatie Weststraat 14-20 (Leliaert)

De heer Leliaert wenst de panden Weststraat 14 t/m 20 te slopen en op de vrijkomende locaties een appartementencomplex te ontwikkelen. In een groot deel van de panden is op dit moment een woninginrichtingszaak gevestigd. De eerste gedachten gaan om op de locatie een appartementengebouw te situeren. Voor de locatie is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het pand ligt in de Weststraat, een straat met een hoge historische waarde en monumentale panden. De huidige pand Weststraat 14 t/m 20 grenzen aan twee Rijksmonumenten Weststraat 22 en 24. Er dient aandacht te zijn voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het bouwplan. Het gaat hierbij om bestaande structuren, kwaliteiten en karakteristieken van het plangebied zelf en haar directe omgeving (de Weststraat in het algemeen en specifiek de belendende panden Weststraat 22 en 24).

Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het uit te werken plan minimaal aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- Bebouwing aan de Weststraat dient in de bestaande rooilijn te worden gesitueerd;
- De maximale goothoogte van de bebouwing aan de voorzijde (gedeelte vallend binnen bouwvlak) is 9.0 m;
- De maximale goothoogte van bebouwing aan de achterzijde (gedeelte vallend buiten bouwvlak) is 6.0 m;
- Het maximale aantal appartementen bedraagt 7;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een archeologisch deskundige;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan het Waterschap;
- Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit;
- Het plan dient financieel uitvoerbaar te zijn.

Locatie Weeshuis: Weststraat 22-24 en 32

Het monumentale voormalige Weeshuis ligt in de Weststraat, een straat met een hoge historische waarde en veel monumentale panden. Er bestaat de visie om het Weeshuis een meer openbaar karakter te geven. Het Weeshuis zou zo als monumentaal pand een levensvatbare functie krijgen waardoor de beleving van het pand wordt versterkt. Gedacht wordt aan de vestiging van een museum met ondersteunende horeca in het pand Weststraat 32 en het maken van een doolhof op het ach-

terreinen. In de bestaande panden aan de Weststraat 22-24 kunnen maximaal 8 appartementen worden gerealiseerd. In deze functionele wijziging wordt via een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Naast een functionele wijziging, kan behoefte bestaan de bouwmogelijkheden op het achterperceel te verruimen. Hierin wordt tevens voorzien met dien verstande dat er aandacht dient te zijn voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het bouwplan. Het gaat hierbij om bestaande structuren, kwaliteiten en karakteristieken van het plangebied zelf en haar directe omgeving.

Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het uit te werken plan minimaal aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- Bebouwing dient zich te voegen naar het monumentale karakter van de panden Weststraat 22-24;
- De maximale goothoogte van de bebouwing is 8.0 m voor zover vallend binnen bouwvlak en 6.0 m voor op te richten bebouwing buiten het bouwvlak;
- Het maximale aantal appartementen bedraagt 1 op de locatie Weststraat 22;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan de Monumentencommissie;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan het Waterschap;
- Het plan wordt voor advies voorgelegd aan een archeologisch deskundige;
- Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit;
- Het plan dient financieel uitvoerbaar te zijn.

Locatie Paardenmarkt (Van Overloop)

Het bedrijf Van Overloop BV wenst haar agrarische activiteiten uit te bereiden en wenst hiertoe een agrarische bedrijfsloods op te richten direct ten noorden van de huidige loodsen op de plek van de tuin behorende bij de woning op de hoek Paardenmarkt/Kloosterpad. De bouw van deze loods is via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De loods dient qua afmetingen, oppervlakte en goothoogte (maximaal 5,5 m) aan te sluiten op de huidige loodsen en, hoewel de afstand in beginsel voldoende lijkt, mag de bedrijfshinder veroorzaakt vanuit de agrarische bedrijfsloods geen belemmering vormen voor de omliggende functies. Daarnaast is het niet de bedoeling dat een zelfstandig agrarisch bedrijf ontstaat, zodat er een planlogische en bedrijfsmatige koppeling/relatie moet zijn met het bestaande agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aan de Beekmanstraat 2. De bouw van een nieuwe (2^{de}) bedrijfswoning is daarmee uitgesloten.

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals in het voorgaande is beschreven laat dit bestemmingsplan maar weinig ontwikkelingen toe. Dit past bij het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan.

5.2 Geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (WGH) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies binnen zones langs wegen;
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid).

Akoestisch onderzoek voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor alle wegen binnen de bebouwde kom van Aardenburg een 30 km/u-regime, uitgezonderd het zuidelijke gedeelte van de Beekmanstraat tot op het punt waar deze kruist met de Akkerstraat. Binnen deze gebieden is het doen van akoestisch onderzoek voor ontwikkelingslocaties niet nodig, indien ze buiten de invloedszone van andere wegen gelegen zijn.

Voor de Provincialeweg N251 geldt een 80 km/u-regime, evenals voor de Sint Pietersdijk. Voor de overige wegen buiten de bebouwde komgrens geldt aan 60 km/u-regime. De wegen buiten de bebouwde kom kennen op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidszone. Voor de wegen buiten Aardenburg is dat een zone van 250 meter. Deze geluidszone heeft invloed op het plangebied. Binnen deze zone dient uiterst zorgvuldig worden omgegaan met het toelaten van (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen. Een hoge geluidsbelasting leidt immers tot een verminderde kwaliteit van het leefmilieu, zeker als wellicht in de toekomst de verkeersintensiteiten verder toenemen. Nieuwbouw of functieveranderingen waarbij geluidsgevoelige functies wordt toegevoegd zijn pas mogelijk als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van een acceptabele geluidsbelasting (al dan niet na ontheffing van de voorkeursgrenswaarde).

Industrielawaai

Het plangebied 'Kom Aardenburg' ligt niet binnen een zone rond een industrieterrein zodat er ten aanzien van Industrielawaai geen belemmeringen zijn.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

Ingevolge de Wet geluidhinder mogen nieuwe geluidgevoelige functies zoals "woonzorgcentra" geen hogere geluidsbelasting op de gevel ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Gestreefd wordt om zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidbelasting (hogere waarde) te creëren. Geluidhinder van wegverkeer kan een beperkende rol spelen indien er sprake is van nieuwe bouwlocaties. Bij voorliggend plan is er sprake van de situatie "nieuwe woning, bestaande weg". Omdat alle wegen in de omgeving van het plangebied een 30 km/uur-regime kennen of vallen binnen een woonerf met een lage verkeersintensiteit, wordt een onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridisch kader voor het geluidsbeleid. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In de Wgh zijn ook de geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Het bouwplan voorziet niet in de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Derhalve is akoestisch onderzoek niet vereist. Dit betekent niet dat er geen sprake moet zijn van een acceptabele geluidsbelasting. Gezien het feit dat de entree aan een 30km-zone grenst en er geen activiteiten in de directe omgeving zijn die geluidsoverlast kunnen veroorzaken, is er geen reden om overlast te verwachten. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Overige nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen *rechtstreeks* toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder de geluidhinder wegverkeerslawaai (e.a.), als afweging opgenomen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publi-

catie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹¹. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plangebied is overwegend een woongebied. De aanwezige commerciële voorzieningen, maatschappelijke functies en recreatieve voorzieningen staan veelal ten dienste van de woonfunctie. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse bedrijven. Voor een deel betreft het bedrijven met een lage milieuhinder (milieucategorie 1 of 2). Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschalig, soms zelfs in de vorm van een bedrijf aan huis. Deze bedrijven acht de gemeente in principe mengbaar met de woonfunctie. Wel dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting van bedrijven. Dit mag niet leiden tot overlast in een woonwijk.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied bedrijven in hogere milieucategorieën. Deze bedrijven kunnen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. In de volgende tabel zijn deze bedrijven opgenomen met een indicatie van de afstand van de hinderzone. Binnen deze zones dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder van het bedrijf. De zones hebben echter slechts een signaalfunctie en geven niet (altijd) exact de grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn.

Indien een nieuwe ontwikkeling binnen een dergelijke zone wordt voorgesteld, zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de mogelijke hinder en vindt een nadere afweging plaats of de ontwikkeling in de concrete situatie acceptabel is.

Overzicht bedrijven met (potentiële) milieuhinder in het plangebied

Nr.	Bedrijf	Adres	SBI-code ¹²	Milieu-categorie	Aan te houden afstand
1	Transportbedrijf Vermeire VOF	Haven 66	602-4	3.1	100
2	Van Overloop BV	Beekmanstraat 6	5-2 ¹³	5.1	500*

* = Het bedrijf 'Van Overloop BV' heeft een opslag van meer dan 150 ton (200 ton) aan gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen liggen in een speciaal daarvoor gebouwd depot op voorraad. Vanwege deze speciale voorzieningen kan de milieuhindercategorie (volgens VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering categorie 5.1) en richtafstand worden terug gebracht (milieuhindercategorie 2 en richtafstand 30 meter).

¹¹ VNG; 2008; Bedrijven en milieuzonering, lijst 1

¹² Milieuzonering op basis van: VNG; 2009; Bedrijven en milieuzonering

¹³ VNG; 2008; Bedrijven en milieuzonering, lijst 2 afstanden voor opslag

De bedrijven met een milieuhindercategorie van 3.1 of hoger zijn specifiek bestemd.

Een pand of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd verliest bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen milieucategorieën 3.1 of hoger is ook niet toegestaan. Het is wel mogelijk om bedrijvigheid uit milieucategorieën 1 en 2 vestigen op het perceel.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

De nieuwbouw van Coensdike ligt niet binnen één van bovenvermelde invloedsgebieden, noch vormt de uitbreiding een belemmering voor omliggende functies.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

De nieuwbouw ligt niet binnen één van bovenvermelde invloedsgebieden. Op de ontwikkelingslocatie worden zorggerelateerde maatschappelijke en dienstverlenende functies toegestaan (SBI-codes 853, 8512, 8513, 8514 en 8515). Dit betekent dat enkel categorie 1 en 2 activiteiten toegestaan mogen worden op de locatie. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gemeente gebieden (zoals de schil rondom het centrum van Aardenburg) op korte afstand van woningen (0-10 meter) kunnen worden gerealiseerd.

Overige nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen *rechtstreeks* toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder bedrijfshinder (e.a.), als afweging opgenomen.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁴:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging

¹⁴ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

Er worden twee PG woningen en een mogelijk gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen ligt daarmee onder de eerder genoemde grenswaardes. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

Voor het realiseren van een huisartsenpraktijk is geen NIBM-grens aangegeven. Dit initiatief is echter vergelijkbaar met het realiseren van een kantoor. Het plan gericht op de realisatie van de huisartsenpraktijk past binnen deze grenzen, derhalve is er sprake van een NIBM-project. Dit betekent dat verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Overige nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen rechtstreeks toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder de luchtkwaliteit (e.a.), als afweging opgenomen.

5.5 Kwaliteit bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

In het plangebied bevinden zich mogelijk enkele terreinen waar sprake is van of een vermoeden is van (ernstige) bodemverontreiniging. De toetsing aan de haalbaarheid van het bestemmingsplan (artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening) brengt een bepaalde mate van onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater met zich mee. In het algemeen kan gesteld worden, dat - gezien de noodzakelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de eventuele aansprakelijkheidstelling van de gemeente c.q. de provincie door bouwers en ontwikkelaars - zoveel mogelijk voorkomen moet worden, dat in de bestemmingsplanprocedure gevallen van bodemverontreiniging niet worden opgespoord.

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

De locatie waar de uitbreiding van Coensdike plaatsvindt, is geen verdachte locatie in de zin van bodemverontreiniging. In overleg met gemeente is bepaald dat conform bodemkwaliteitskaart Sluis verkennend bodemonderzoek op deze locatie niet noodzakelijk is. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt geboden via de omgevingsvergunningprocedure.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

Het bouwplan betreft de realisatie van een huisartsenpraktijk waar gedurende langere tijd, meer dan 2 uur per dag, dezelfde personen verblijven, derhalve mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Naar aanleiding van de resultaten van het in 2000 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek¹⁵ is geconcludeerd dat de analyseresultaten geen reden zijn tot een nader bodemonderzoek. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten. Het gebruik van de locatie is tussen 2000 en 2011 niet gewijzigd en er is geen reden aan te nemen dat de conclusies van het in 2000 uitgevoerde onderzoek bijgesteld moeten worden. De haalbaarheid van de bestemming op het aspect bodem is daarmee voldoende aangetoond. Wel zal in het kader van de omgevingsvergunning nog een actueel bodemonderzoek overgelegd moeten worden. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt in dit geval gevonden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Overige nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen *rechtstreeks* toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder de bodemkwaliteit (e.a.), als afweging opgenomen.

5.6 Waterhuishouding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

¹⁵ Verkennend Bodemonderzoek. Locatie gelegen aan: Brouwerijstraat 28 te Aardenburg, Grond- gewas- en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' bv te Graauw, 15 september 2000 (Projectnummer 4724).

Relevant beleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Wassertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Zeeland, Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan.

Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn momenteel de Vierde Nota Waterhuishouding (vastgesteld in 1998), Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, implementatie Kaderrichtlijn Water en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld door de Provinciale Staten op 30 juni 2006) van belang. Het Omgevingsplan is op 1 oktober 2006 in werking getreden. Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu.

De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. In de visie van het Rijk en Provincie

zijn voor de ontwikkelingen van nieuw stedelijk gebied onder andere de volgende aandachtspunten van belang:

Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertalen naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;

Een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking:

- Vergroten van de ruimte voor water;
- Het herstel / versterking van natuurwaarden;
- Het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem (voor nieuwe plannen gaat NW4 uit van een afkoppeling van 60%, voor bestaande bebouwing moet over een periode van 20 jaar 20% van het schoon verhard oppervlak zijn afgekoppeld. In het IOP van provincie Zeeland wordt zelfs uitgegaan van 95% afkoppelen bij nieuwe plannen);
- Het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- Het beheersen van de grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil met het oog op verschillende belangen;
- Het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- Het duurzaam gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
- Het terugdringen van de verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- Uitgaan van een optimaal rioolstelsel (gescheiden c.q. verbeterd gescheiden stelsel).

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheer voor de 21e eeuw

De ernstige wateroverlast van 1998 is de directe aanleiding geweest om de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) in te stellen. Deze commissie heeft de taak gekregen om in opdracht van het Rijk uit te zoeken of Nederland nog wel berekend is op dergelijk zware regenval. Andere motieven die bij het instellen van de commissie een rol hebben gespeeld zijn dat in de loop der jaren steeds meer ruimte aan water is ontnomen, dat de huidige ruimtelijke inrichting leidt tot toenemende risico's en tot slot de komende klimaatsveranderingen. Dit laatste zal leiden tot een zeespie-

gelijzing en een grotere neerslagintensiteit voor de toekomst. De commissie WB 21 gaat uit van een aantal principes:

- Water mag niet worden afgewenteld op benedenstroomse gebieden;
- Er moet weer ruimte worden gegeven aan water;
- De ruimte die wordt gegeven aan water kan tegelijk wel voor andere doelen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor natuurfuncties: meervoudig ruimtegebruik;
- Het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren;

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002 t/m 2008

Het waterbeheersplan van het Waterschap Zeeuws Vlaanderen is aan de gemeenten toegestuurd. Het plan sluit aan op rijks- provinciaal- en WB21 beleid. Ruimte voor water en een integrale benadering van de waterketen is uitgangspunt bij het opgestelde plan. Water in de stad wordt als integraal onderdeel beschouwd van de regionale wateren. Stedelijk water voldoet veelal niet aan het gewenste streefbeeld door vuiluitwerp via overstorten, achterstand in het baggeren en door bij het ontwerpen onvoldoende aandacht te geven aan ecologische potenties van het stedelijk gebied.

Het Waterschap meet de waterkwaliteit binnen haar beheersgebied. De resultaten van deze metingen kunnen in relatie tot het integraal waterbeheer aanleiding geven tot maatregelen. Op basis van het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater moeten alle niet gerioleerde huishoudelijke lozingen voor 2008 gesaneerd zijn. Dit saneren kan inhouden aansluiten op de riolering, aanleg van een IBA klasse I of III. In een maatwerkoverleg tussen provincie, waterschap en gemeente is bepaald welke maatregel voor welke huishoudelijke lozing van toepassing is.

Rekening houdend met neerslag per dag die representatief is voor een overlastsituatie met een herhalingsdij van 100 jaar, verdamping, kwel, voorgeschiedenis, snelheid waarmee de afvoer tot stand komt, berging in de grond, grondwaterstanden, drainage, een middenscenario van de verwachte klimaatwijziging (temperatuurstijging van 1° C) en een maximale afvoer uit een stedelijk gebied van 10 mm/dag moet er voldoende ruimte zijn om 75 mm water te bergen.

Alles wat lager ligt als de laagste drempel van de gebouwen telt mee in de benodigde berging. Indien afvoer van 10 mm/dag niet aanwezig of mogelijk is moet ook deze hoeveelheid water geborgen kunnen worden. Uitgangspunt bij de vaststelling van de benodigde berging is het afvoerend oppervlak in de nieuwe situatie.

Gezamenlijke Zeeuwse waterbeheerders: Zeeuwse handreiking Watertoets

Hoe met de watertoets om te gaan, is onder andere beschreven in de door het ministerie van verkeer en waterstaat in december 2003 gepubliceerde 'Handreiking watertoets 2'. Voor veel plannenmakers is evenwel niet altijd even duidelijk hoe er mee te werken en hoe de Zeeuwse waterbeheerders ermee omgaan. Vandaar dat de Zeeuwse waterbeheerders, de beide waterschappen, de provincie en rijkswaterstaat

het initiatief hebben genomen voor een Zeeuwse handreiking, als aanvulling op de landelijke. Deze handreiking kan als zelfstandig document worden gebruikt.

De Zeeuwse handreiking heeft tot doel plannenmakers duidelijk te maken hoe de Zeeuwse waterbeheerders invulling geven aan de watertoets en aan welke criteria wordt getoetst.

Stedelijk waterplan Zeeuws-Vlaanderen

Daarnaast werken de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst, Sluis en Terneuzen) samen met het waterschap aan een stedelijk waterplan. Het waterplan Zeeuws-Vlaanderen kent de volgende doelen:

- Het verkrijgen van een gezamenlijke en realistische visie op het stedelijk waterbeheer;
- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeenten, tussen de gemeenten en het waterschap en met andere partijen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve stedelijke wateropgaven gehaald worden tegen de laagste maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Het planproces is verdeeld in een drietal fasen:

Als eerste is in een verkenningennota de huidige toestand van het water in beeld gebracht, inclusief kansen en knelpunten. Vervolgens is in de Visienota is een visie gepresenteerd op het stedelijk water in Zeeuws-Vlaanderen. Er wordt daarbij inzicht gegeven waar men naartoe wil met het stedelijk waterbeheer. Hierin komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Verantwoordelijkheden;
- Waterkwantiteit;
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Water en ruimtelijke ordening;
- Afvalwater en afkoppelen regenwater;
- Monitoring en evaluatie;
- Organisatie en communicatie.

In een maatregelennota is tenslotte beschreven wat er in de planperiode 2007-2010 gedaan moet worden om aan de doelstelling te voldoen.

De visie, zoals opgenomen in het stedelijk waterplan houdt voor de kern Aardenburg het volgende in:

- herstellen water rond oude wallen;
- verruimen watergang achter overstort hoek Sint Bavostraat en Oude Kerkstraat;
- aanleggen en verruimen watergang tussen Smedekensbrugge en Stierskreek;
- aanleg bergbezinkbassin overstort Wandeldreef en transportriool;
- afkoppelen totaal 5,1 ha (20% van 25,7 ha) te weten het gebied tussen Bootstraat en Christiaansenstraat en rond de Markt.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

De kern Aardenburg is gelegen in Zeeuws-Vlaanderen. De geografie van de streek heeft zich in de loop van de geschiedenis sterk gewijzigd. Hoewel het gebied nu een deel van het Europese vasteland is, is dat zeker niet altijd zo geweest. Gaandeweg de tijd hebben de inwoners van Zeeuws-Vlaanderen terrein gewonnen op het water, maar ook verloren (zoals het Verdrongen land van Saeftinghe).

De kom Aardenburg is, zoals elk stedelijk gebied, tamelijk 'versteend'. Dit betekent dat bij zogenaamde piekbuien het hemelwater niet direct in de bodem kan wegzakken. Water zal op straat oppervlakkig tot afvoer komen en via straatkolken in de riolering terechtkomen.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zavel. Aan de randen van het plangebied bestaat de bodem uit zogenaamde tuineerdgronden. Dit zijn gronden die enkel rondom oude vestingplaatsen voorkomen. De gronden zijn ontstaan door lange cultivering van de gebieden direct rondom de vesting.

Oppervlaktewater

Het landschap van Zeeuws-Vlaanderen kenmerkt zich door een afwisseling van blokverkaveling en de grillige lijnen van oude kreken. Enkele van deze kreken zijn wattervoerend en zichtbaar in het landschap. Ook de ligging van drooggevallen kreken zijn in het landschap nog goed zichtbaar.

In het plangebied zijn een aantal A-watergangen aanwezig. Met name rondom de oude vestingsstructuur van de kern Aardenburg. In de nabijheid van het plangebied zijn nog enkele wattervoerende kreken in het landschap aanwezig.

Riolering

Alle woonhuizen en voorzieningen in het plangebied zijn aangesloten op een gemengd rioleringsysteem. Dit wil zeggen dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van daken via dezelfde riolering naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd. Op enkele plekken is de afvoer van hemelwater afgekoppeld.

Water in relatie tot (mogelijke) ontwikkelingen

Het onderliggende plan is in hoofdzaak een beheerplan. Dit betekent dat er, behalve de uitbreiding van Coensdike, geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks in het plan zijn opgenomen. De bestaande situatie wordt gerespecteerd en vastgelegd zodat de kwaliteit van de omgeving behouden blijft.

Ook in een beheersituatie geldt dat het watersysteem duurzaam schoon en veilig is, waarbij het watersysteem een van de dragers is van een duurzaam gebruik van de ruimte.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf¹⁶ opgesteld waarin de effecten van de uitbreiding op de waterhuishouding alsmede de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan worden onderzocht en beschreven. Uit deze rapportage blijkt dat de realisatie van het voorgenomen plan tot bouw van een uitbreiding aan het woonzorgcentrum binnen het plangebied geen belemmering opwerpt voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten.

Het volledige rapport als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand volgen de conclusies en aanbevelingen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het "schone" hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan zeer kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht. Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om een zogenaamd 'groendak' of vegetatiedak op de woning te realiseren dat voor een verminderde en vertraagde afvoer van neerslag zorgt.

Afkoppeling van daken en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied is goed mogelijk. Binnen het plangebied kan een bergings- en infiltratievoorziening worden aangelegd. Gezien de ligging, de grondwaterstand, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt gekozen voor de aanleg van bovengrondse voorzieningen. Voor berging en infiltratie van de afgekoppelde neerslag (verhard oppervlak van circa 1.280 m²) moet de voorziening zodanig worden gedimensioneerd dat de berging binnen het plangebied minimaal 188 m³ bedraagt (bui T=100 met 147 mm neerslag).

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Bij de vernieuwing van de riolering is rekening gehouden met een tweetal huisaansluitingen. Het nieuw te realiseren pand kan dus zonder probleem aangesloten worden op de riolering voor de lozing van het afvalwater. Het hemelwater zal afgevoerd worden naar het regenwaterriool van het gemengde rioolstelsel in de openbare weg.

¹⁶ Waterparagraaf plangebied Gaaiperswei 1, Aardenburg, Aeres Milieu, 24 januari 2011 (rapportnummer AM10488).

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, die tevens verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder en per mail (d.d. 11 oktober 2011) is aangegeven dat de voorgestelde oplossing akkoord is bevonden.

Overige nieuwe ontwikkelingen

Voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt, dienen de beleidsuitgangspunten van de waterbeheerders in acht genomen te worden. Dit betreft onder andere hydrologisch neutraal bouwen. Wijzigingsplannen dienen te worden voorgelegd aan het Waterschap en er dient een watertoets te worden doorlopen.

Water op de verbeelding

In het plangebied zijn enkele A-watgangen gelegen. Deze zijn als zodanig positief bestemd op de verbeelding. Watgangen zijn in beheer bij het waterschap Scheldestromen. Op deze watgangen is de Keur van het waterschap van toepassing, wat inhoudt dat 'werken' in, op, of nabij deze watgangen niet zijn toegestaan zonder ontheffing van het waterschap.

5.7 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

Er is door Aeres Milieu een flora en fauna onderzoek¹⁷ uitgevoerd waarin de effecten van de uitbreiding op de flora en fauna zijn onderzocht en beschreven. Uit deze rapportage blijkt dat de realisatie van het voorgenomen plan tot bouw van een uitbreiding aan het woonzorgcentrum binnen het plangebied, mits bepaalde voorwaarden in acht genomen worden geen belemmering opwerpt ten aanzien van de beperkt aanwezige flora en fauna. Het volledige rapport als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgende de belangrijkste conclusies en consequenties.

¹⁷ Quicksan flora en fauna onderzoek, Gaaijperswei 1 te Aardenburg, Aeres Milieu, 22 december 2010 (rapportnummer AM10488).

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

Flora- en faunawet (soortbescherming)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstel-

ling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De huisartsenpraktijk wordt gerealiseerd op het terrein van de voormalige koekjesfabriek. De opstallen van de voormalige koekjesfabriek zijn gesloopt en de grond van het desbetreffende perceel is gesaneerd. Het terrein is thans ingezaaid met gras en aan de zijde van zowel de Brouwerijstraat als het Verloren Kostje is een trottoir aangelegd. Gezien de huidige inrichting en de functies die het perceel omringen (wonen, parkeren) zijn er geen (beschermd) dier- en plantensoorten ter plaatse te verwachten. Van aantasting, verontrusting of verstoring van beschermd dier- en plantensoorten zal dan ook geen sprake zijn. Derhalve is aanvraag voor ontheffing van de flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a) door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b) door de minister van LNV aangewezen beschermd natuurmonumenten;
- c) door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermd landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn circa 7 kilometer tot het Groote Gat in Oostburg en circa 5 kilometer tot 't Zwin en Kievittepolder tussen Retranchement en Cadzand-Bad. De impact van het bouwplan is zo minimaal dat verstoring van de Natura 2000-gebieden niet aan de orde is. Verder ligt het plangebied op circa 180 meter afstand tot gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ingevolge het provinciale beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) dient binnen een afstand van 100 meter vanaf het natuurgebied een afweging plaats te vinden. Voor onderhavig bouwplan is deze afweging niet noodzakelijk, de openheid van het gebied komt niet in het geding en zal geen invloed hebben op verstoring van de natuurgebieden. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Overige nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig plangebied ligt in de bebouwde kom. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. In het plangebied zijn geen ver-

dere ontwikkelingen *rechtstreeks* toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder flora en fauna (e.a.), als afweging opgenomen.

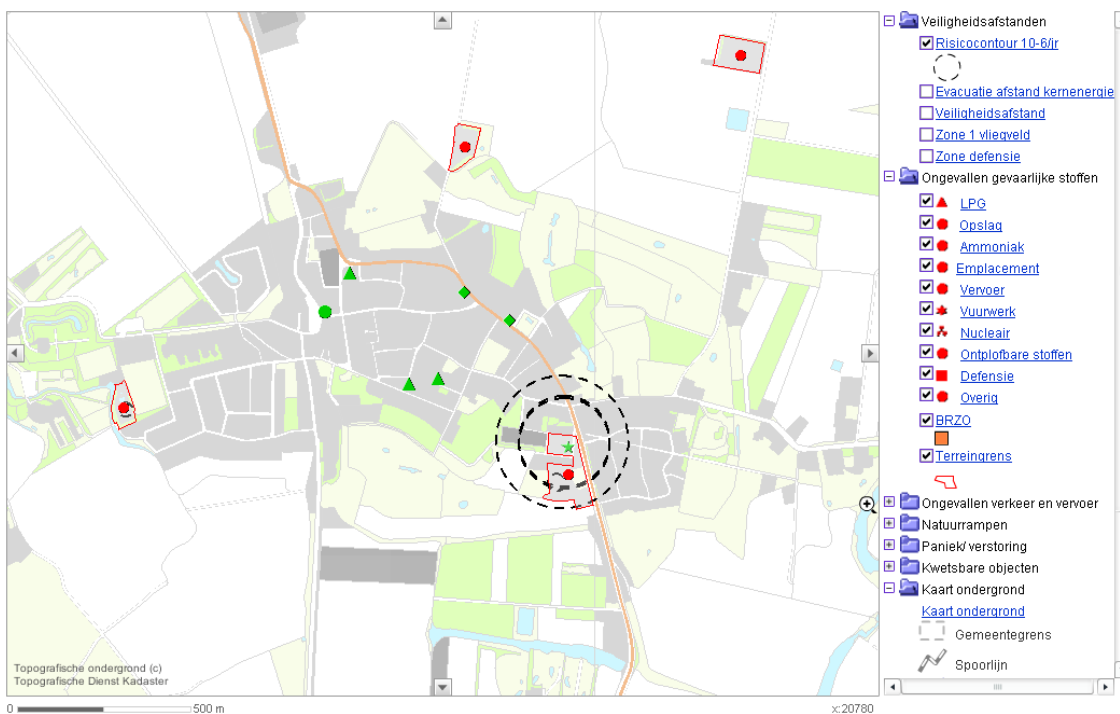
5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In het plangebied bevindt zich een aantal objecten, die ongeval gevaarlijk zijn. Het enige object met een risicocontour is 'Van Overloop BV'. Het bedrijf is gevestigd aan de Beekmanstraat 2. Het bedrijf handelt in gewasbeschermingsmiddelen en mag in het bedrijfspand tot 200 ton bestrijdingsmiddelen opslaan. De invloedssfeer van het bedrijf bedraagt 500 meter. De bestrijdingsmiddelen worden verdeeld over vijf opslagplaatsen opgeslagen. Vier opslagplaatsen hebben een capaciteit tot 10 ton en één opslagplaats heeft een capaciteit van meer dan 10 ton. De opslagplaatsen met een capaciteit tot 10 ton vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO) is niet op de inrichting van toepassing. Het plaatsgebonden risico is gelegen op een afstand van 55 meter van de betreffende opslagloods en het invloedsgebied is gelegen tot op een afstand van 90 meter. Binnen de contour van het plaatsgebonden risico zijn geen, al dan niet geprojecteerde, (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Binnen het invloedsgebied zijn slechts 2 woningen van derden gelegen. Dit betekent dat zich binnen het invloedsgebied maximaal 5 mensen bevinden (uitgaande van gemiddeld 2,4 personen per woning). Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een groepsrisico (meer dan 10 doden). Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van de Bevi-inrichting geen belemmering oplevert voor het plangebied.

In principe zijn binnen deze contour geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. In principe zijn ook beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan binnen deze zone.



Afbeelding: risicocontouren Aardenburg¹⁸

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

Bekeken is of de uitbreiding van het woonzorgcomplex Coensdike effect heeft op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar transportroutes, buisleidingen en inrichtingen.

Transport over spoor, weg en/of water

Uit de risicoatlassen voor vervoer gevaarlijke stoffen over water en spoor blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen spoor- of vaarweg is gelegen die relevant is in het kader van de externe veiligheid.

Het hofje waarin Coensdike is gelegen wordt ontsloten door de Herendreef. De noordelijk gelegen parkeervoorzieningen en de beoogde ontwikkeling worden ontsloten op de Haven. De Haven sluit aan op de N251, de ontsluitingsweg van Aardenburg. Alle wegen in de omgeving van het plangebied, zijn geen wegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaats vindt. Waardoor dit geen belemmering in het kader van externe veiligheid met zich meebrengt.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

¹⁸ Bron: risicokaart.nl

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat er binnen of in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

In de omgeving van deze ontwikkelingslocatie zijn geen bedrijven gelegen waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, noch is er sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen waardoor de ontwikkeling beïnvloed kan worden.

Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met aanwezige kabels en leidingen. Onder het huidige trottoir zijn een LSK-kabel, gasleiding, telecom koper en coax sleuf gelegen (deze gegevens zijn via een zogenaamde klic-melding verkregen). Het huidige trottoir en genoemde kabels en leidingen liggen op het perceel met de verkeersbestemming. Ter hoogte van het trottoir kunnen geen verharding aangebracht worden, geen bouwwerken opgericht en geen bomen geplant worden. Dit is in het kader van het bouwplan ook niet de bedoeling.

Aspecten ten aanzien van externe veiligheid, kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het plan.

Overige nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen *rechtstreeks* toegestaan. In de wijzigingsregels is milieukwaliteit, waaronder externe veiligheid (e.a.), als afweging opgenomen. Geen van de gebieden waar via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw is toegelaten ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, transportroute of buisleiding.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Zeeland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het omgevingsplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale monumentenverordening. De gemeente Sluis kent momenteel geen gemeentelijke monumenten. De gemeente is echter wel voornemens de panden die zij belangrijk acht voor de ruimtelijke uitstraling als zodanig aan te wijzen. Vooruitlopend hierop is gekozen om de panden met een behoudswaardig karakter te beschermen in dit bestemmingsplan. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist.

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Sluis hecht grote waarde aan haar monumentale objecten. Deze monumenten dragen bij aan het karakter van de gemeente en een positieve beleefingswaarde.

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor:

Rijksmonumenten

Nr.	Adres	Omschrijving	Mon. Nr.
1	Herendreef 61	Buitenplaats	509.250
2	Herendreef 61	Villa	509.251
3	Herendreef bij 63	Toegangshek	509.252
4	Herendreef bij 61	Park	509.523
5	Kloosterwei	Rest. Klooster	330.191
6	Markt 2	Brandspaarrestantenlokaal	509.263
7	Markt 4	Paardenstal	509.264
8	Markt 24	Woonhuis	6.883
9	Markt 26	Woonhuis	6.884
10	Markt 27	Woonhuis	6.882
11	Markt 28	Woonhuis	6.885
12	Marktstraat 18	Woonhuis	6.886
13	Sint Bavostraat	NH Kerk	6.880
14	Sint Bavostraat	Toren bij NH Kerk	6.881
15	Tuimelsteenstraat 18	Woonhuis	6.887
16	Westpoort	Poortgebouw	6.903
17	Weststraat 15	Woonhuis	6.888
18	Weststraat 22	Vml. Weeshuis	6.896
19	Weststraat 24	Woonhuis	6.897
20	Weststraat 27	Doopsgezinde kerk	6.889
21	Weststraat 55	Woonhuis	6.890
22	Weststraat 56	Woonhuis	6.899
23	Weststraat 61	Woonhuis	6.891
24	Weststraat 63	Woonhuis	6.892
25	Weststraat 75	OLV Kerk	6.893

Rijksmonumenten

Nr.	Adres	Omschrijving	Mon. Nr.
26	Weststraat 79	Woonhuis	6.894
27	Weststraat 80	Woonhuis	6.900
28	Weststraat 84	Woonhuis	6.901
29	Weststraat 85	Woonhuis	6.895
30	Weststraat 90	Woonhuis	6.902
31	n.v.t.	Wallen	6.904 t/m 6.933

Gemeentelijke waardevolle panden

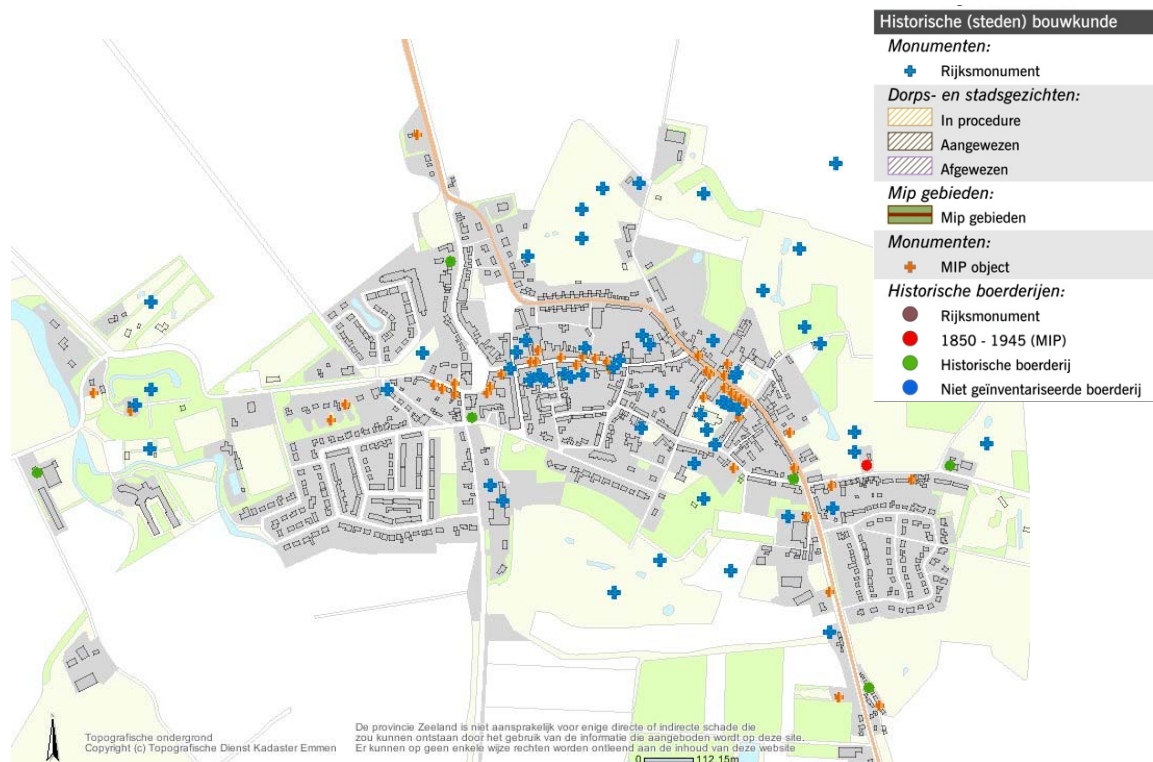
Nr	Adres	Omschrijving	Code
1	Burchtstraat 14	Woning	Gem. 2001
2	Draaibrug 55	Opslag	ZL-AB-045
3	Draaibrugseweg 7	Villa	ZL-AB-067
4	Herendreef 47	Woning	ZL-AB-041
5	Herendreef 49	Woning	ZL-AB-042
6	Kaai 2	Woning	ZL-AB-028
7	Kaai 3	Pakhuis	ZL-AB-029
8	Kaai 6	Woning	ZL-AB-025
9	Markt ongenummerd	Muziektent	ZL-AB-003
10	Markt 7	Gemeentehuis	
11	Markt 30	Woning	ZL-AB-004
12	Oude Kerkstraat bij 5 - 7	Leegstaand	
13	Oude Kerkstraat bij 5 - 7	Leegstaand	
14	Oude Kerkstraat 9	Woning	ZL-AB-024
15	Oude Sluisseweg 45	Opslag	ZL-AB-045
16	Smedekensbrugge 1	Woning	ZL-AB-048
17	Weststraat 50	Woning + garage	ZL-AB-014

Rijksmonumenten zijn reeds beschermd op grond van de Monumentenwet uit 1988. Het bestemmingsplan kent voor deze monumenten geen extra regels. De monumenten zijn alleen ter informatie op de verbeelding aangeduid.

De gemeentelijk waardevolle panden kunnen beschermd worden op grond van een gemeentelijke monumentenverordening. De gemeente Sluis kent deze niet. De gemeentelijke waardevolle panden worden middels onderhavig bestemmingsplan beschermd. Deze gemeentelijk waardevolle panden zijn op de verbeelding specifiek aangeduid als 'Waarde-cultuurhistorie'. Daarbij is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen zodat verandering en/of (gedeeltelijke) sloop van deze bouwwerken niet zonder omgevingsvergunning mogelijk is.

In het kader van het monumenten inventarisatie project (MIP)¹⁹ is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuur-historische hoofdstructuur kaart van de provincie Zeeland.

Op onderstaande kaart zijn de rijksmonumenten en de MIP objecten aangegeven.



Deze MIP-objecten zijn op de verbeelding specifiek aangeduid als 'Waarde-cultuurhistorie'. Daarbij is een aanlegvergunningstelsel opgenomen zodat verandering en/of (gedeeltelijke) sloop van deze bouwwerken niet zonder omgevingsver-gunning mogelijk is.

¹⁹ Monumenten inventarisatie is uitgevoerd door de provincie Zeeland rond 1990

MIP objecten²⁰

Nr.	Adres	Omschrijving	Code
1	Akkerstraat 6	Woonhuis	ZL-AB-066
2	Beekmanstraat 4	Woonhuis	ZL-AB-032
3	Boogaardstraat 1	Woonhuis	ZL-AB-035
4	Boogaardstraat 2	Nutsbedrijf (Trafo)	ZL-AB-034
5	Boogaardstraat 46 48	Woonhuis	ZL-AB-036
6	Heerendreef 5	Woonhuis	ZL-AB-027
7	Heerendreef 13	Woonhuis	ZL-AB-031
8	Heerendreef 17	Woonhuis	ZL-AB-030
9	Heerendreef 47	Woonhuis	ZL-AB-041
10	Heerendreef 49	Woonhuis	ZL-AB-041
11	Heerendreef 61	Kasteel	ZL-AB-040-A
12	Heerendreef 61	Kasteel	ZL-AB-040-B
13	Heerendreef 63	Woonhuis	ZL-AB-040-C
14	Heerendreef 63	Boerderij	ZL-AB-040-D
15	Kaai 2	Woonhuis	ZL-AB-028
16	Kaai 2	Opslag	ZL-AB-029
17	Kaai 6	Woonhuis	ZL-AB-025
18	Kaai 7	Woonhuis	ZL-AB-026
19	Landstraat 12	Woonhuis	ZL-AB-022
20	Markt 2	Overheidsgebouw	ZL-AB-001-A
21	Markt 3	Militair verblijfsgebouw	ZL-AB-001-B
22	Markt 5	Boerderij	ZL-AB-001-C
23	Markt 23	Woonhuis	ZL-AB-006
24	Markt 25	Welzijn, kunst en cultuur	ZL-AB-003
25	Markt 26	Woonhuis	ZL-AB-005
26	Markt 27	Woonhuis	ZL-AB-002
27	Markt 30	Gedenkteken	ZL-AB-004
28	Marktstraat 7	Woonhuis	ZL-AB-011
29	Marktstraat 20	Woonhuis	ZL-AB-012
30	Oude kerkstraat 9	Woonhuis	ZL-AB-024
31	Oude kerkstraat 34	Opslag	ZL-AB-023
32	Paardenmarkt 2	Woonhuis	ZL-AB-033
33	St. Bavostraat 1	Woonhuis	ZL-AB-019
34	Tuimelsteenstraat 2	Woonhuis	ZL-AB-021
35	Weststraat 6	Woonhuis	ZL-AB-013
36	Weststraat 38	Dienstwoning	ZL-AB-007
37	Weststraat 39	Kerk	ZL-AB-008
38	Weststraat 44 46	Overheidsgebouw	ZL-AB-009

²⁰ Provincie Zeeland; 07-08-2008; Cultuurhistorisch informatiesysteem

MIP objecten²⁰

Nr.	Adres	Omschrijving	Code
39	Weststraat 50	Woonhuis	ZL-AB-014
40	Weststraat 56	Woonhuis	ZL-AB-015
41	Weststraat 57	Voormalig woonhuis	ZL-AB-010
42	Weststraat 70	Werk-Woonhuis	ZL-AB-016
43	Weststraat 80	Kerk	ZL-AB-020
44	Weststraat 82	Klooster	ZL-AB-018
45	Weststraat 84	Kerkelijke dienstwoning	ZL-AB-017

Cultuurhistorische structuren

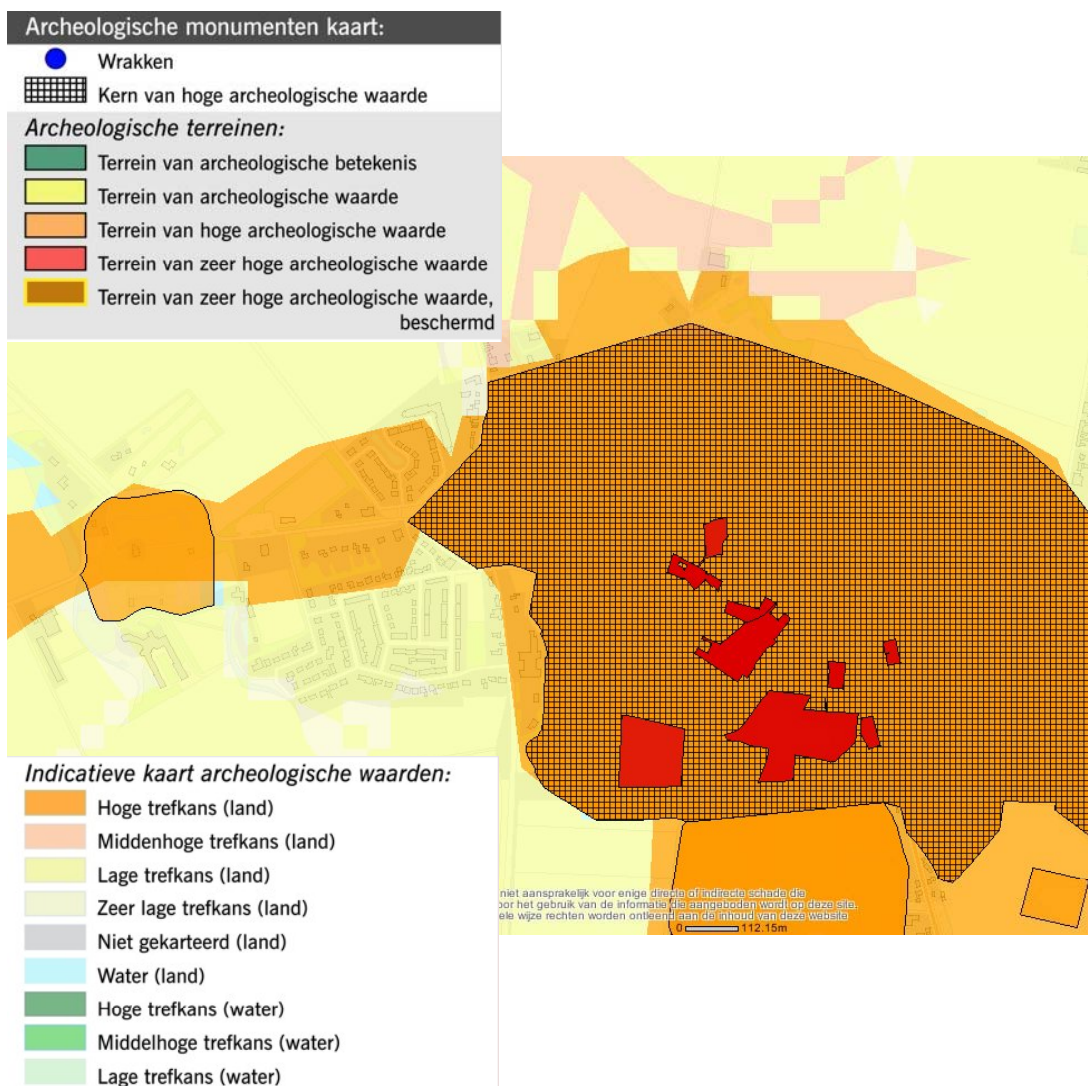
De cultuurhistorische hoofdstructuurkaart van de provincie Zeeland laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap.

De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groeipering;
- *gaafheid/herkenbaarheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *zeldzaamheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Archeologische waarden

Het overgrote deel van het plangebied heeft een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden in de ondergrond (IKAW). Deze hoge trefkans hangt samen met het voorkomen van archeologische waarden vanaf de vroege prehistorie tot en met de Nieuwe tijd op het dagzomend en dun afgedekt pleistoceen dekzand. Een groot gedeelte van de kern Aardenburg is aangemerkt als 'kern van hoge archeologische waarde' zoals dit op de AMK is aangegeven.



Gezien de rijkdom aan archeologie in Aardenburg is het van belang om een evenwicht te vinden in de aandacht voor de archeologie en de doorgang van, voor de ontwikkeling van de kern, noodzakelijke projecten met bodemverstoringen. Dit kan op basis van een archeologiebeleid (selectiebeleid). De beleidskaders zoals die zijn gegeven door het Rijk en de provincie zijn richtinggevend voor het beleidsadvies.

In de kern Aardenburg komen voor:

- Beschermde archeologische rijksmonumenten;
- Overige AMK-terreinen;
- Gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting;
- Gebieden met lage archeologische verwachting.

Beschermde archeologische rijksmonumenten

Een belangrijk deel van de resten uit de Romeinse tijd in de kern Aardenburg is beschermd als Archeologisch Rijksmonument (AMK-nrs. 62, 63, 66, 67). Deze liggen op de oostelijke dekzand rug. Binnen de AMK-terreinen liggen ook beschermde resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Recentelijk zijn ook de terreinen van de St. Bavokerk aangewezen als wettelijk beschermd archeologisch rijksmonument.

Archeologische Rijksmonumenten

Nr.	Adres	Omschrijving	Mon. Nr.
1	Akkerstraat/Boogaardstraat	Rest Mariakerk	330.452
2	Beekmanstraat	Romeins/middeleeuws	330.373
3	Burchtstraat	ME vestingwerken	330.428
4	Eecloosche Watergang	Romeins	330.202
5	Kloosterwei	Rest Klooster	330.191
6	Ruiterskwartier/Scheidingspad	Romeinse/ME vestingwerken	330.419
7	Scheidingspad/Zuidwal	Romeinse vestingwerken	330.379
8	Sint Bavostraat	Vestingwerken	330.445

Voor de beschermde Rijksmonumenten geldt dat bodemingrepen niet zijn toegestaan zonder monumentenvergunning ex artikel 11 MW 88. In artikel 14 lid 2 van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat de minister beslist over vergunningverlening. De Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed is uitvoeringsinstantie voor het Rijk. Bescherming van deze terreinen vindt plaats op grond van de Monumentenwet waardoor er in onderhavig bestemmingsplan geen planologische bescherming is opgenomen voor deze terreinen.

Overige AMK-terreinen

Het oostelijk deel van het plangebied, inclusief de dekzandrug, maar ook het omliggende veengebied is daarnaast in zijn geheel aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde op de AMK (AMK-nr. 13461). Het betreft de werken van de Staatse Vesting in zijn grootste omvang en het gebied dat daarbinnen gelegen is.

Het AMK-terrein staat gedeeltelijk op de beleidsadvieskaart. Het strekt zich uit buiten de grenzen van het voor deze opdracht onderzochte gebied.

Voor het terrein binnen de buitenste omwalling, die nog altijd in het landschap herkenbaar is, geldt dat hier sporen uit de late middeleeuwen worden verwacht. Er zijn op inhoudelijke gronden drie verschillende zones onderscheiden: een zone waar resten vanaf de tiende eeuw worden verwacht, een zone waar resten uit de bloeiperiode van Aardenburg worden verwacht en een zone waar resten van havenwerken worden verwacht. In het westelijk gedeelte van het plangebied is de Elderschans aangewezen als een AMK-terrein van hoge archeologische waarde (AMK-nr. 13516). Op dit AMK-terrein bevindt zich een buitenplaats uit de negentiende eeuw.

In deze gebieden zijn bodemingrepen dieper dan 0,40m onder maaiveld niet gewenst, tenzij het een bodemverstoring met een oppervlakte niet groter dan 50 m² betreft. Het is natuurlijk mogelijk dat er bij bodemingrepen die vrijgesteld zijn van onderzoek wel archeologische resten gevonden worden. Deze moeten dan worden behandeld als toevalsvondst. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden, de zogenaamde 'meldingsplicht' (art. 53 MW1988).

Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet voorafgaand aan de bodemingrepen worden vastgesteld of er archeologische waarden aanwezig zijn met het oog op de eventuele bescherming hiervan conform de AMZ-cyclus. Indien er behoudenswaardige archeologische resten worden vastgesteld moet worden afgezien van bodemingrepen door planaanpassing, of indien dat niet mogelijk is, moeten de archeologische resten worden opgegraven.

Gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting

Buiten het AMK-terrein van de historische kern (AMK-nr. 13461) loopt de dekzandrug door naar het westen en heeft deze een hoge archeologische verwachting, voor sporen uit Mesolithicum, Neolithicum en de Romeinse tijd. Een middelhoge verwachting hebben de gebieden ten noorden en ten zuiden van de dekzandrug gekregen. Er worden sporen uit het Mesolithicum en Neolithicum verwacht, alsmede aan de zuidkant sporen uit de Romeinse tijd.

Voor de terreinen met een middelhoge en hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen dieper dan 0,40m onder maaiveld en groter dan 250 m² op niet bebouwde percelen voorkomen moeten worden.

Het is natuurlijk mogelijk dat er bij bodemingrepen die vrijgesteld zijn van onderzoek wel archeologische resten gevonden worden. Deze moeten dan worden behandeld als toevalsvondst. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden, de zogenaamde 'meldingsplicht' (art. 53 MW1988). Indien de voorge-

schreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet voorafgaand aan de bodemingrepen worden vastgesteld of er archeologische waarden aanwezig zijn met het oog op de eventuele bescherming hiervan conform de AMZ-cyclus. Indien er behoudenswaardige archeologische resten worden vastgesteld moet worden afgezien van bodemingrepen door planaanpassing, of indien dat niet mogelijk is, moeten de archeologische resten worden opgegraven.

Gebieden met lage archeologische verwachting

Als gebieden met een lage verwachting zijn de stroomgeulen van het Laagpakket van Walcheren uit de tweede overstromingsfase aangemerkt. Deze geulen zijn bevaarbaar geweest in de Late middeleeuwen en Nieuwe tijd. Hierdoor is niet uit te sluiten dat zich hier ook scheepswrakken bevinden.

Voor de gebieden met een lage verwachting hoeven bij bodemingrepen, (waaronder het slaan van heipalen) geen maatregelen met betrekking tot de archeologie hoeven worden genomen. Er geldt een vrijstellingsgrens van 25.000 m² wanneer de ingreep dieper is dan 0,40m onder maaiveld.

Het is natuurlijk mogelijk dat er bij bodem ingrepen die vrijgesteld zijn van onderzoek wel archeologische resten gevonden worden. Deze moeten dan worden behandeld als toevalsvondst. De wet verplicht vondsten van oudheidkundige betekenis te melden, de zogenaamde 'meldingsplicht' (art. 53 MW1988).

Doorvertaling naar het bestemmingsplan

De voorwaarden voor behouden van het archeologisch erfgoed zijn aangegeven in de beleidsadvieskaart voor de kern Aardenburg. Deze kaart geldt na vaststelling (voorzien in 2012) als uitgangspunt voor het archeologiebeleid in de kern van Aardenburg. In de periode tot 2012 dient de archeologische verwachtingswaardenkaart van ADC Heritage als uitgangspunt in de AMZ-cyclus. Een combinatie van de beleidsadvieskaart en de verwachtingswaardenkaart zijn input geweest voor de gemeentelijke 'Verordening interimbeleid archeologie Sluis' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 april 2011). Deze Verordening vormt de basis voor de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen regels en aanlegvergunningenstelsel.

Voor de archeologisch waardevolle gebieden maakt de Verordening onderscheid in 4 verschillende regimes, die de basis vormen voor de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen regelen. Van deze regimes komen er 3 binnen de kern Aardenburg voor:

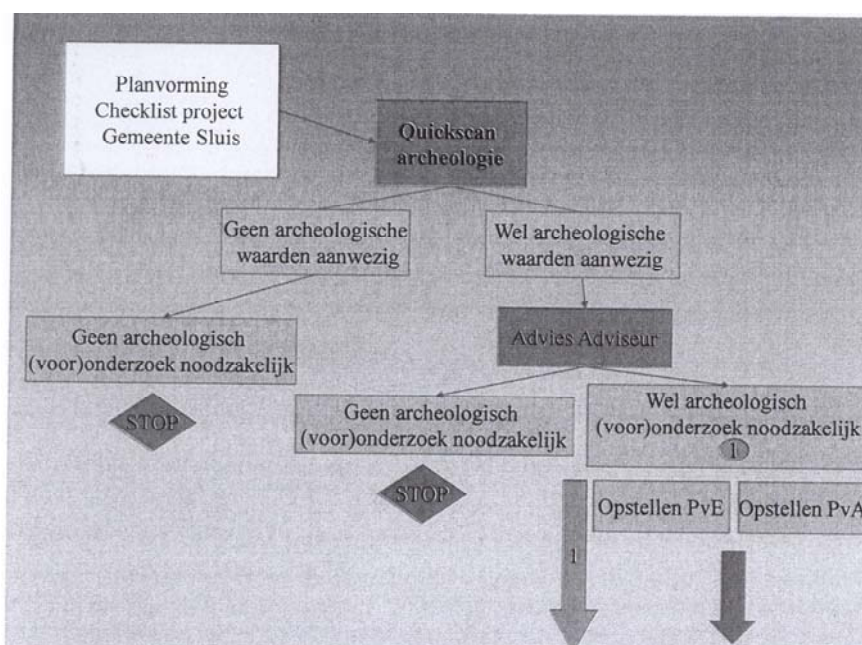
- **Archeologie 1:** Onder deze bestemming zijn vallen 'kernen van hoge archeologische waarde' en niet wettelijk beschermde 'AMK terreinen';
- **Archeologie 3:** Onder deze bestemming vallen gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting;

- **Archeologie 4:** Onder deze bestemming vallen de gebieden met lage archeologische verwachting.

Voor deze bestemmingen gelden voorwaarden voor bouw- en graafwerkzaamheden tenzij het gaat om:

- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 1' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 50 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven;
- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 3' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 250 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven;
- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 4' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 25.000 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven.

Omgevingsvergunning kan in alle gevallen worden verleend indien is aangetoond dat het behoud in situ van archeologische waarden is verzekerd en/of met inachtneming van enkele nadere randvoorwaarden, bijvoorbeeld het laten doen van onderzoek of laten begeleiden van de werkzaamheden één en ander conform de AMZ-cyclus. Hierin staat ondermeer dat het volgens de wet verplicht is om eventuele aanwezige archeologische waarden te inventariseren middels een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek dient te voldoen aan de aanvullende richtlijnen van de provincie Zeeland (2009, Provincie Blad nr. 32). Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen.



Figuur: AMZ-Cyclus

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Coensdike

De locatie waarop de uitbreiding van Coensdike is voorzien kent een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. De uitbreiding is groter is dan 250 m² en er zal dieper dan 0.40 m de grond in worden gegaan. Daarom zal, voordat er gebouwd wordt, uit onderzoek moeten worden aangetoond dat het behoud in situ van archeologische waarden is verzekerd en/of met inachtneming van enkele nadere randvoorwaarden, bijvoorbeeld het laten doen van onderzoek of laten begeleiden van de werkzaamheden alsnog voldoende rekening wordt gehouden met behoud van de archeologische waarden.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat

Het plangebied is in 2003 onderwerp geweest van een bureauonderzoek. Tijdens het bureauonderzoek is duidelijk geworden dat op de ontwikkelingslocatie onder de tegenwoordige bebouwing nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Voor de ontwikkelingslocatie is vervolgens geadviseerd de sloop van aanwezige funderingen archeologisch te begeleiden.

Tijdens de in 2004 uitgevoerde sloopwerkzaamheden heeft archeologische begeleiding plaatsgevonden door ADC ArcheoProjecten. Tijdens de begeleiding zijn op de ontwikkelingslocatie archeologische resten in situ waargenomen. Het betreft een greppel en twee ophogingslagen die gedateerd zijn in de periode 1550-1650 en/of daarna. Genoemde ophogingslagen en greppel houden mogelijk verband met het vestingwerk dat ter hoogte van de ontwikkelingslocatie tijdens de tachtigjarige oorlog is aangelegd. Mogelijk is de greppel van laatmiddeleeuwse ouderdom en is deze tijdens de constructie van de latere vestingwal pas gedempt. Vanwege de bescheiden omvang van de waarneming is het niet mogelijk/zinvol gebleken de aangetroffen resten te waarderen.

Tijdens de sloopwerkzaamheden is de mogelijkheid tot het verrichten van archeologische waarnemingen beperkt gebleven tot de locatie van een beerkelder van het voormalig schoolgebouw. Elders konden vanwege de beperkte diepte van de te slopen funderingen of de manier van slopen geen observaties worden verricht. Hierdoor heeft de archeologische begeleiding geen inzicht kunnen geven op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten binnen de ontwikkelingslocatie.

Op basis van het bureauonderzoek en de rapportage voor onderhavig onderzoek is voor de locatie Brouwerijstraat 28 een hoge verwachting geformuleerd ten aanzien van het voorkomen van vestingresten uit de 17^e eeuw. Indien bij de aanleg en egalitatie van deze vestingwerken een geringe verstoring van de ondergrond heeft plaatsgevonden, kunnen ook resten van middeleeuwse stadgrachten en –wallen of bewoningssporen uit de Romeinse tijd verwacht worden.

Bij het formuleren van een selectieadvies voor het gebied Brouwerijstraat 28 is een goed begrip van de 17^e eeuwse vestingwal cruciaal. Op dit ogenblik is het niet duidelijk of waargenomen archeologische resten te relateren zijn met de aanleg of ontmanteling van de vestingwerken.

Op basis hiervan is door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland het volgende geconcludeerd:

- heien/boren is geen probleem;
- voor het gehele perceel geldt dat, zolang de bouwput niet dieper is dan 1.25 m +NAP (= ongeveer 1.50 m. beneden maaiveld), er geen beperkingen zijn. Wanneer dieper wordt gegraven, bijvoorbeeld voor een kelder, zal nader onderzoek moeten worden gedaan;
- om voldoende informatie te verzamelen en zodoende ten aanzien van het plangebied tot een werkbaar selectieadvies te komen, wordt aanbevolen toekomstige ontgravingen op de locatie, bijvoorbeeld aanleg van nieuwe funderingsleuven of bouwputten, verder archeologisch te begeleiden.

Overige nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen verdere ontwikkelingen *rechtstreeks* toegestaan. In de wijzigingsregels is het effect van de ontwikkeling op cultuurhistorie en archeologie (e.a.), als afweging opgenomen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit vier verbeeldingen (plankaarten) (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeeldingen en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeeldingen hebben de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiks- en, de bouwmogelijkheden van de gronden. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. In dit bestemmingsplan is inhoudelijk aangesloten op het voormalige bestemmingsplan 'Kern Aardenburg'²¹. Verder is voor de systematiek aangesloten op de plannen 'Kom Oostburg'²² en 'Kom IJzendijke'²³ van de gemeente Sluis zodat de gemeente een consistente regelgeving heeft voor de bestemmingsplannen. Afwijkingen van de vigerende bestemmingen zijn beschreven in de specifieke bestemmingsregeling, welke is opgenomen in paragraaf 6.3.

De planregels van het bestemmingsplan Kom Aardenburg bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. In paragraaf 6.3 komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 (begrippen) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begrippen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

²¹ Vastgesteld door de gemeente d.d. en 20 december 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland d.d. 27 juni 1995 (voorts: 'Kern Aardenburg 1995').

²² In procedure, bestemmingsplan is in de fase waar de belanghebbenden zienswijze in kunnen dienen. Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld op 31 oktober 2008.

²³ In procedure, bestemmingsplan is in de fase waar de belanghebbenden zienswijze in kunnen dienen. Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld op 31 oktober 2008.

De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hebben verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit²⁴:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc.

²⁴ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie en straat- en bebouwingsbeeld. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingsregels dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijking van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning dient voor het binden van specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een dergelijk omgevingsvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals archeologische, landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingbevoegdheid

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van bouwwerken hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat het bouwwerk moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen worden overschreden indien de gevallen die in dit artikel worden genoemd.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, niet-ingrijpende bouwactiviteiten. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en de Lijst van bedrijfsactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven door middel van een aanduiding. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de archeologische dubbelbestemmingen te kunnen wijzigen indien door de gemeenteraad nieuw archeologiebeleid is vastgesteld.

Algemene procedureregelingen

In dit artikel staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Overige regels

In deze bepaling wordt de overtreding van de regels van het bestemmingsplan strafbaar gesteld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is verplicht overgenomen uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregel.

6.3 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De gronden die een agrarische bestemming hebben, zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan als dat is aangegeven. Verder zijn de gronden bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden; Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting met uitzondering van het rooien van boomgaarden en het graven en dempen van sloten. is een omgevingsvergunning benodigd van het bevoegd gezag.

In dit artikel is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigingen naar Natuur. Deze wijziging is opgenomen om de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid voor wat betreft de ecologische hoofdstructuur (EHS) mogelijk te maken.

Bedrijf

Binnen de bebouwde kom van Aardenburg zijn in beginsel alleen bedrijven toegestaan uit de eerste en tweede categorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven met een hogere milieubelasting zijn positief bestemd door middel van een aanduiding, zodat het bestaande bedrijf niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast. Samenhangend met deze hogere categorie zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd deze categorie te wijzigen indien de bedrijfsvoering gedurende een periode van zes maanden is beëindigd en niet op korte termijn zal worden voortgezet.

De bedrijven welke tot Bedrijf bestemd zijn, zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hiernaast heeft een drietal percelen, te weten aan de Haven, de Marktstraat en de Paardenmarkt, een bedrijfsbestemming toegekend gekregen. Deze toekenning vloeit voort uit het gebruik van de percelen door de bedrijven waardoor een algemene bedrijfsbestemming geschikter is dan de voormalige Agrarische bestemming. De toegestane goothoogte is op de verbeelding weergegeven. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan waar dit op de verbeelding is aangegeven. Indien een bedrijf bedrijfsvoering wil uitvoeren uit een hogere categorie dan de eerste of tweede uit de lijst van bedrijfsactiviteiten, kan het bevoegd gezag, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels, hiertoe een omgevingsvergunning verlenen.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Voor de nutsvoorzieningen die in het plangebied aanwezig zijn, is een aparte bestemming opgenomen. De gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. De toegestane hoogte- en oppervlaktematen staan zijn in de regels opgenomen.

Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen

Voor het bestaande tankstation aan de Oude Kerkstraat 11 is een aparte bestemming opgenomen. De verkoop van lpg is niet langer toegestaan. Ondergeschikt aan de verkoop van motorbrandstof is detailhandel, horeca en een autowasstraat toegestaan. De toegestane goothoogte is op de verbeelding weergegeven.

Centrum

De gronden binnen de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor wonen, met onder andere de volgende functies: detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke en bedrijven uit de categorie A van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Het centrumlint met de bestemming Centrum is overgenomen uit het voormalig bestemmingsplan. Voor het behoud van het historisch en attractief centrum van Aardenburg is gekozen deze systematiek in dit plan op hoofdlijnen over te nemen. Door een algehele centrumfunctie wordt ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties (bedrijven uit de eerste categorie horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid) beantwoordend aan de bovenlokale verzorgingsfunctie van de kern.

Hiernaast is cultuur en ontspanning ter plaatse van de aanduidingen toegestaan. Het toestaan van cultuur en ontspanning herleidt zich naar de bijdrage van een maatschappelijke, attractieve, maar vooral aantrekkelijke uitstraling van het dorp.

Horeca is alleen toegestaan indien deze bedrijven nader zijn aangeduid op de verbeelding en/of voorkomen in de Staat van Horecabedrijven. Ondergeschikte horeca is wel rechtstreeks toegestaan. Het hanteren van deze Staat van Horecabedrijven vloeit voort uit een beleidskeuze van gemeente Sluis. Met deze beleidskeuze wil gemeente Sluis voorwaarden stellen aan de vestiging van nieuwe horecabedrijven. Horeca wil de gemeente voornamelijk concentreren aan de Kaai, Markt en de Marktstraat. De Staat van Horecabedrijven is opgenomen als bijlage bij de planregels.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. De goothoogte is op de verbeelding weergegeven. De maximale bouwhoogte is gekoppeld aan de goothoogte. De bouwhoogte is in de planregels opgenomen.

Detailhandel

De gronden binnen de bestemming Detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zijn bestemd voor de bestaande supermarkt. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. de goothoogte is op de verbeelding weergegeven. De maximale bouwhoogte is gekoppeld aan de goothoogte. De bouwhoogte is in de planregels opgenomen.

Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, bermen en bermsloten en bergbezinkbassins. De maximale oppervlakte van een bergbezinkbassin bedraagt 400 m². Een tuin is tevens toegestaan op de gronden met een nadere aanduiding.

Horeca

De gronden met de bestemming Horeca zijn naast horeca bestemd voor wonen.

De Horecabestemming in het centrum is vervallen. Horecabedrijven zijn op die locaties niet weg bestemd, maar hebben de bestemming Centrum gekregen. Voor een eenduidig centrumlint is gekozen om dit lint in zijn geheel de bestemming Centrum toe te kennen.

De gronden van de bestemming Horeca zijn gelegen buiten het centrumlint. Op deze gronden zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. De goothoogte is op de verbeelding weergegeven. De maximale bouwhoogte is gekoppeld aan de goothoogte. De bouwhoogte is in de planregels opgenomen.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Er zijn specifieke aanduidingen opgenomen voor de begraafplaats en voorzieningen van cultuur en ontspanning.

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op één perceel gelegen tussen de Boot-, Walcheren en V/D Sluisstraat is de bestemming Maatschappelijk verdwenen. Hier is een kleine woonwijk ontwikkeld. Deze gronden hebben de bestemming Wonen gekregen.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde. Gebouwen zijn niet toegestaan, enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals gespecificeerd in de regels. Voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Sport

De voormalige bestemming Recreatief Sportterrein is gewijzigd in de hoofdbestemming Sport. Deze wijziging is uitgevoerd zodat het plan conform SVBP 2008 is en het huidige gebruik van de gronden beter past onder de bestemming Sport. Ondergeschikt aan de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan om bijvoorbeeld buitenschoolse opvang mogelijk te maken.

Ten aanzien van de maximale goothoogte van gebouwen gelden de aanduidingen. Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels indien dit vanuit het oogpunt van sportuitoefening benodigd is.

Verkeer

De gronden bestemd tot Verkeer zijn overgenomen uit het vigerende plan. Naast wegen hebben ook in het verblijfsgebied staande garageboxen de bestemming Verkeer. Op het perceel naast Markt 4 is het deel gelegen aan de Markt en de achterliggende garagebox bestemd tot Verkeer in verband met het huidige gebruik. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de planregels opgenomen.

Water

De hoofdwatertgangen binnen het plangebied zijn bestemd tot water. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De bestemming Wonen is merendeels overgenomen uit het voormalige bestemmingsplan. Ook de nieuwe woonwijken hebben deze bestemming gekregen.

In het algemeen is aanvaard dat zogenaamde "vrije beroepen" (zoals een huisarts, fysiotherapeut, advocaat, notaris) passen binnen de woonbestemming mits het pand in overwegende mate zijn normale woonfunctie behoudt. Uit oogpunt van rechtszekerheid is vastgelegd binnen welke grenzen moet worden aangenomen dat de uitoefening van een vrij beroep aan huis rechtstreeks binnen de woonbestemming past.

In de specifieke gebruiksregels is daarom bepaald dat beroepen aan huis onder voorwaarden zijn toegestaan. Voor verzoeken die niet voldoen aan de voorwaarden dient een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden.

Er zijn enkele bestaande niet-woonfuncties in de woonomgeving, die niet voldoen aan de criteria voor beroep aan huis. Deze zijn door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven en zijn zo positief bestemd.

Op de gronden Wonen zijn ten aanzien van de maximale goothoogte aanduidingen opgenomen. De maximale bouwhoogte van gebouwen en maximale goothoogte van bijgebouwen zijn in de planregels opgenomen. Naast wonen is binnen deze bestemming een beroep aan huis toegestaan. De toegestane type woningen zijn op de verbeelding weergegeven. In beginsel mag het aantal bestaande woningen niet worden vermeerderd. Op woonpercelen waar dat wel is toegestaan is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Kom Aardenburg' betreft volledig een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Het bestemmingsplan bevat, met uitzondering van de uitbreiding van Coensdike en de locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat, geen rechtstreeks mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen. Er is dan ook voor de gemeenteraad geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Voor de rechtstreeks toegelaten ontwikkeling Coensdike is een zogenaamde 'anterieure' overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dat kader niet nodig. Eenzelfde streven geldt voor de wijzigingsbevoegdheden. Wanneer tot wijziging zal worden overgegaan zal met initiatiefnemer in beginsel een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarbij initiatiefnemers een herstructureringsbijdrage betalen op basis van de Visie Wonen van de gemeente Sluis. Indien geen overeenstemming wordt bereikt zal een exploitatieplan moeten worden opgesteld. Voor de locatie Verloren Kostje/Brouwerijstraat geldt dat deze locatie eigendom is van de gemeente en het kostenverhaal verrekend wordt in de grondprijs.

7.2 Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;

- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Sluis dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk gebied, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan is een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf gegaan. Er is een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien heeft er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie (hoofdgebouwen en gebruik van deze hoofdgebouwen) geïnventariseerd. Bekeken is of er sprake is van illegale situaties.

De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Sluis vanaf 23 september tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn verschillende schriftelijke inspraakreacties ontvangen, ingediend door:

1. Woon Advies Commissie Regio Zeeuws-Vlaanderen, p/a. Beukenstraat 4 te 4537 TA TERNEUZEN.
2. A. de Booij, Weststraat 82 te 4527 BV AARDENBURG.
3. W.F. Boshoven, Christiaansenstraat 40 te 4527 BB AARDENBURG.
4. H. Leliaert, Weststraat 14-20 te 4527 BT AARDENBURG.
5. H.W.C. Luijendijk, Bootstraat 6-8 te 4527 AN AARDENBURG.
6. J. Dierikx, Haven 39 te 4527 AA AARDENBURG.
7. G. de Vriend, Haven 27 te 4527 AA AARDENBURG (namens Schuttersgilde St. Sebastiaan).
8. Th. Van de Veire, Weststraat 1 te 4527 BR AARDENBURG.
9. T. van Hoorickx, Hanzestraat 19 te 4527 GH AARDENBURG.
10. Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje, West Zeeuws-Vlaanderen, secretariaat Philipsweg 9a te 4501 PH OOSTBURG.
11. Zorgzaam Zeeuws-Vlaanderen

Een samenvatting van de inspraakreacties van alsmede de beantwoording van de gemeente is weergegeven in bijlage 3. Op onderdelen hebben deze reacties geleid tot aanpassingen aan het plan.

8.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het betreft de volgende adviesorganen/instanties:

1. Provincie Zeeland;
2. Waterschap Zeeuws Vlaanderen;
3. VROM-Inspectie.

De reacties van deze instanties alsmede de beantwoording van de gemeente zijn weergegeven in bijlage 3. Op onderdelen hebben deze reacties geleid tot aanpassingen aan het plan.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Waterparagraaf Gaaiperswei 1 (Aeres Milieu)



**Waterparagraaf
Plangebied
Gaaiperswei 1, Aardenburg
AM10488**

Opdrachtgever

ORDITO B.V.
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Projectnummer

Aeres Milieu projectnummer AM10488

Status rapport

Concept 1

Autorisatie

Opsteller rapport:	paraaf	datum
ing. B.W. Buizer		24 januari 2011
Kwaliteitscontrole:	paraaf	datum
ing. T.K.P.G. Thijssen		24 januari 2011

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
2. INFILTRATIE	7
3. WATERPARAGRAAF	9
3.1 <i>Inleiding</i>	9
3.2 <i>Watersystemen</i>	9
3.3 <i>Andere aspecten</i>	12
3.4 <i>Conclusies</i>	12
4. AFWEGING EN REALISATIE	13
4.1 <i>Inleiding</i>	13
4.2 <i>Dimensionering infiltratievoorzieningen</i>	14
5. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN	17

Bijlagen:

1	Topografische overzichtskaart en kadastrale situatie
2	Foto's
3	Tekening toekomstige inrichting plangebied
4	Geraadpleegde literatuur

SAMENVATTING

Algemeen

Opdrachtgever	: ORDITO B.V. Gilze
Projectnummer	: AM10488
Soort onderzoek	: Waterparagraaf
Plangebied	: Gaaiperswei 1, Aardenburg
Gemeente	: Sluis
Kadastrale registratie	: Aardenburg, Sectie M nr. 350
Coördinaten (RD stelsel)	: X = 19.038 / Y = 366.986
Oppervlakte studiegebied	: circa 1.500 m ²
Peil maaiveld	: circa 1,6 meter + NAP
Peil grondwater	: circa 0 meter + NAP
Waterschap	: Zeeuws-Vlaanderen (per 1 januari 2011 WS Scheldestromen)
Huidig gebruik plangebied	: gedeeltelijk bebouwing woonzorgcentrum en parkeerplaats
Toekomstig gebruik plangebied	: woonzorgcentrum en parkeerplaats

Conclusie en aanbevelingen

Infiltratie

Beschikbare hydrogeologische informatie en recente boorprofielen geven aan dat de bovenlaag van de bodem van het plangebied bedekt is met een holoceen deklaag. Dergelijke lagen zijn enigszins homogeen en hebben in dit geval een matige tot slechte doorlatendheid waardoor neerslag traag infiltreert richting freatisch grondwater.

Het inrichten van een bergings- en infiltratievoorziening binnen het plangebied is wel mogelijk. Deze voorziening moet ruim worden gedimensioneerd.

Waterparagraaf

Uit deze rapportage blijkt dat de realisatie van het voorgenomen plan tot bouw van een uitbreiding aan het woonzorgcentrum binnen het plangebied geen belemmering opwerpt voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het "schone" hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" doorlopen.

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan zeer kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht.

Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om een z.g.n. "groendak" of vegetatiedak op de woning te realiseren dat voor een verminderde en vertraagde afvoer van neerslag zorgt.

Afkoppeling van daken en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied is goed mogelijk. Binnen het plangebied kan een bergings- en infiltratievoorziening worden aangelegd.

Gezien de ligging, de grondwaterstand, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt gekozen voor de aanleg van bovengrondse voorzieningen.

Voor berging en infiltratie van de afgekoppelde neerslag (verhard oppervlak van circa 1.280 m²) moet de voorziening zodanig worden gedimensioneerd dat de berging binnen het plangebied minimaal 188 m³ bedraagt (bui T=100 met 147 mm neerslag).

Als ook de voorzieningen niet voldoende omvangrijk blijken te zijn om excessieve neerslag te bergen en infiltreren, vindt overstort plaats via een bovengrondse noodoverlaat die op de bestaande (droge) sloot ten westen van het plangebied is aangesloten. De maatgevende afvoer (1 l/s/ha.) mag niet worden overschreden.

1. INLEIDING

In opdracht van ORDITO B.V. heeft Aeres Milieu B.V. een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied Gaaiperswei 1 te Aardenburg.

Op onderstaande luchtfoto is globaal het plangebied aangegeven.



Luchtfoto plangebied (bron Google Maps)

Aanleiding

De aanleiding voor het onderzoek en het opstellen van deze waterparagraaf is de voorgenomen herinrichting van het plangebied en de verplichting hierbij tenminste hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

Doel

Het doel van deze rapportage is een beschrijving te geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied voor de waterhuishouding.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. werkt voor de opdrachtgever als onafhankelijk onderzoek- en adviesbureau, en heeft geen binding met de onderzoekslocatie.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau. Zie hiervoor bijlage 4.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundig onderzoek(en) is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en(geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

2. INFILTRATIE

Infiltratie van regenwater is in Nederland een relatief nieuwe ontwikkeling. In Duitsland is hiermee al meer ervaring opgedaan en is vastgesteld dat minimaal een infiltratiesnelheid (kf) van $1 - 5 \cdot 10^{-6}$ m/s (ca. 0,09 - 0,43 m/d ofwel 3,6 - 18 mm/uur) vereist is voor het succesvol toepassen van neerslaginfiltratie. De reden die hiervoor wordt opgegeven is dat er bij een lagere doorlatendheid reducerende omstandigheden kunnen optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed kunnen hebben op het retentie- en omzettingsvermogen ervan. Daarnaast is er bij een lagere doorlatendheid ook veel ruimte nodig voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat deze langer (dagen achtereen) water blijven voeren, wat als onwenselijk kan worden ervaren in een woonomgeving.

De infiltratiesnelheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer poriëngrootte, de continuïteit van de poriën, de poriënvorm, het poriënaantal, de geometrie van de poriëncanalen en de diepte tot de grondwaterstand. De poriëngrootte en de verdeling ervan hangen in de eerste plaats van de bodemsoort en de bodemstructuur af. Bovendien is de doorlatendheid afhankelijk van de verzadigingsgraad, en kan ze beïnvloed worden door micro-organismen. Hieruit kan worden afgeleid dat de infiltratiesnelheid van de ondergrond geen constante waarde heeft, maar van plaats tot plaats varieert, waarbij zelfs op vrij kleine schaal belangrijke verschillen kunnen optreden.

In de literatuur worden diverse waarden gegeven voor de infiltratiesnelheid van zand en vergelijkbare sedimenten. Deze waarden zijn afkomstig uit de landbouw (tabel 2.1) en uit de hydrogeologie (tabel 2.2).

Bodem	Snelheid van wateropname [m/d]	
	Goed	Slecht
zeer grove zanden	0,6	0,3
grove zanden, fijne zanden en lemige zanden	0,38	0,24
zandig leem en fijnzandige leem	0,29	0,19
zeer fijnzandige leem, siltige leem	0,24	0,17
klei leem, matig fijne textuur	0,19	0,14
klei, siltige klei, zandige klei met fijne textuur	0,12	0,05

Tabel 2.1: Waarden voor de doorlatendheid van diverse sedimenten, uit de landbouwliteratuur.

Uit de landbouwliteratuur volgt verder nog dat de maximale waterdosering (watergift) voor diep uniform zandig leem 0,62 m/d is.

Materiaal	k [m/d]
klei	$0,01 - 10^{-8}$
klei, zand en grind mengsels	0,01 – 0,001
silt, löss	$1 - 10^{-4}$
silt, klei en mengsels van zand, silt en klei	$0,1 - 10^{-4}$
fijn zand	2 – 0,02
middelfijn tot middelgrof zand	43 - 0,09
grof zand	400 - 0,09

Tabel 2.2: Waarden voor de doorlatendheid van diverse afzettingen, uit de hydrogeologische literatuur.

Als eenheid is gekozen voor m/d, hoewel in de literatuur ook mm/h (landbouw) en m/s (hydrogeologie) worden gehanteerd. De eenheid m/d sluit aan bij wat in Nederland gebruikelijk is en leidt bovendien tot overzichtelijke getallen.

Opgemerkt wordt dat men in de hydrogeologie vooral is geïnteresseerd in de horizontale doorlatendheid, terwijl voor de infiltratiesnelheid meestal juist de verticale doorlatendheid van belang is. In het algemeen is de horizontale doorlatendheid een factor 10 – 100 groter dan de verticale.

Uit literatuurwaarden kan worden vastgesteld dat een grote spreiding bestaat in de opgegeven waarden voor uiterst fijn zand (maximum ca. 1 m/d, minimum minder dan 0,0001 m/d).

In veel gevallen liggen de literatuurwaarden voor de infiltratiesnelheid van fijn zand en vergelijkbare afzettingen rond en onder de minimumnorm van 0,09 - 0,43 m/d.

De globale bodemopbouw wordt schematisch weergegeven in tabel 2.3 voor het plangebied Gaaipersweg en omgeving.

Diepte [m-mv.]	Lithostratigrafie	Lithologie	Hydrogeologie
0 - 11	Formatie van Boxtel	zand, fijn tot matig fijn	matig tot redelijk doorlatend
11 - 16	Formatie van Dongen, Laagpakket van Asse	kleiig pakket, soms afgewisseld met fijn zand of glauconiethoudende mergel	slecht doorlatend

Tabel 2.3: Geo(hydro)logische indeling [bron: Dinoloket]

Beschikbare hydrogeologische informatie en recente boorprofielen geven aan dat de bovenlaag van de bodem ter plaatse een gebied is met een Pleistocene dek(zand)laag. Dergelijke lagen zijn enigszins homogeen en hebben in dit geval een matige tot redelijke doorlatendheid waardoor neerslag redelijk infiltreert richting freatisch grondwater.

De grondwaterstand ligt op circa 1,6 tot 1,8 meter beneden maaiveld.

Het inrichten van een bergings- en infiltratievoorziening binnen het plangebied is wel mogelijk. Deze voorziening moet ruim worden gedimensioneerd.

Praktijkervaring met infiltratievoorzieningen laat zien dat de doorlaatbaarheid van de bodem ter plaatse van de voorziening na verloop van tijd afneemt. Dit hangt samen met een aantal processen, zoals dichtslibben van de bodem.

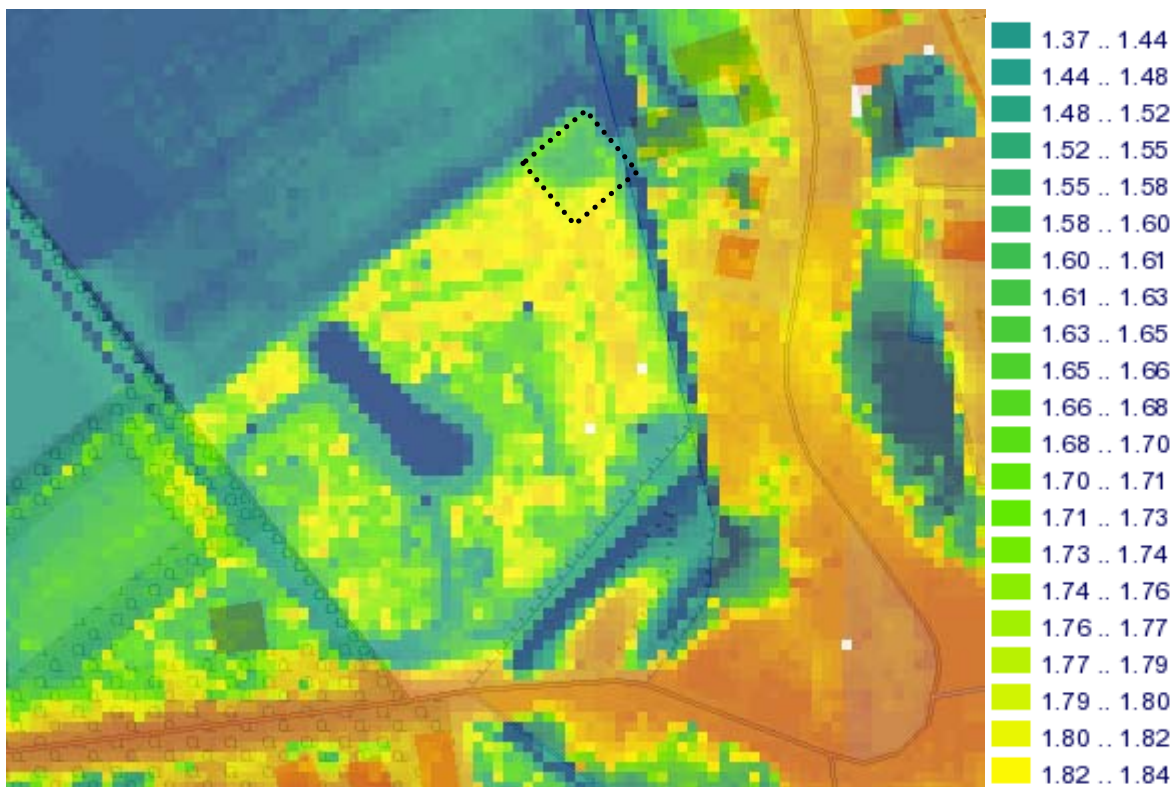
3. WATERPARAGRAAF

3.1 Inleiding

Deze waterparagraaf is opgesteld voor het plangebied gelegen aan de Gaaiperswei 1 te Aardenburg. Het plangebied ligt net binnen de bebouwde kom. Zie bijlage 1 voor het topografisch overzicht en de kadastrale situatie.

Het huidige gebruik van plangebied is gedeelte bebouwing, een gedeelte parkeerterrein en een gedeelte groenstrook. In bijlage 2 is een recente foto van de huidige situatie weergegeven.

Het plangebied kent kleine hoogteverlopen, tot maximaal 0,2 meter. Zie afbeelding 3.1



Afbeelding 3.1: Hoogtekaart van het plangebied en omgeving, in meters NAP [Bron AHN]

Ter plaatse van het plangebied zal in de nabije toekomst een uitbreiding van het woonzorgcentrum worden gerealiseerd.

Een globale situatieschets van de toekomstige inrichting van het plangebied is opgenomen in bijlage 3.

Het is nog niet bekend of deze nieuwbouw wordt onderkelderd ofwel van een kruipruimte wordt voorzien.

3.2 Watersystemen

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” en uit metingen varieert het grondwaterpeil binnen het plangebied tussen circa 1,4 tot 1,8 meter onder maaiveld.

De stroming van het freatische grondwater is noordwestelijk gericht en bevindt zich op een diepte van circa 0,1 meter - NAP.

Het peilbeheer zal in de toekomst, waar mogelijk, worden afgestemd op het behoud van natuurlijke waterhuishouding (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR)).

Voor zover bekend bevindt zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen geval van een ernstige grondwaterverontreiniging. De kwaliteit van het grondwater binnen het plangebied is niet bekend. Gezien ligging en gebruik van de bodem is geen of slechts een zeer lichte verontreiniging te verwachten.

De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, voor zover bekend, op dit moment geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

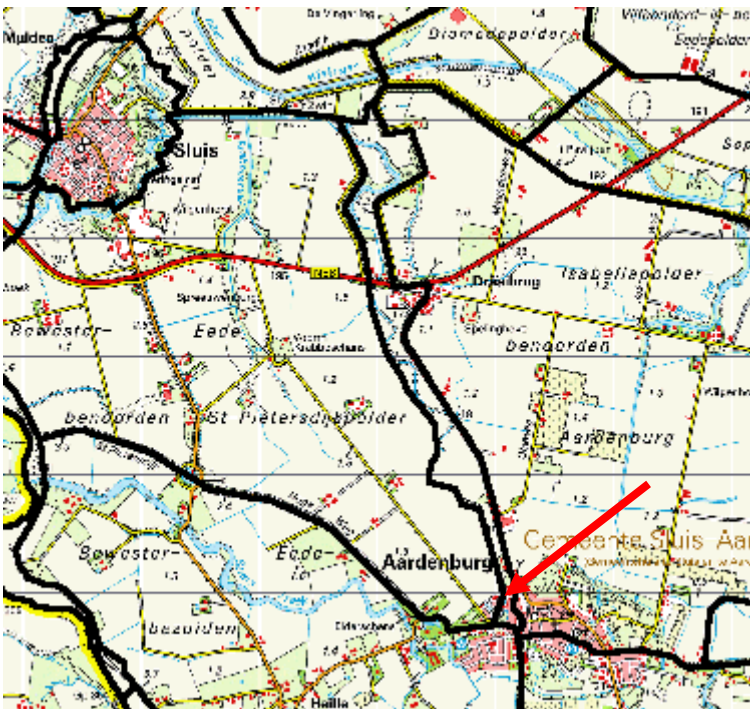
Mogelijk kan een grondwaterverontreiniging ontstaan door verkeersbewegingen of een calamiteit.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats.

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen op de scheiding van twee polders. Zie afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Uitsnede polderkaart. [bron WSZS]

Binnen deze polder worden volgens het peilbesluit (Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (WSZV)), ter plaatse van het plangebied, de volgende peilen gehanteerd: Zomerpeil 0,55 meter – NAP en voor het Winterpeil 0,80 meter – NAP voor de “Bewester Eede benoorden Sint Pietersdijkpolder” en een Zomerpeil van 0,20 – NAP en Winterpeil van 0,50 – NAP voor de aanpalende polder ter plaatse.

Binnen de grenzen van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Aan de oostzijde van het plangebied is een (droge) sloot gelegen. Het is een secundair oppervlakte water dat verderop in primaire watergangen kan afstromen.
Zie afbeelding 3.3



Afbeelding 3.3: Waterlopen nabij plangebied en legenda. [bron WSZV]

Op de (primaire) watergangen is de Keur van het Waterschap van toepassing.

Regenwater en overige neerslag

In de huidige situatie wordt neerslag gedeeltelijk via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen of naar berm- en/of zaksloten, en via verdamping afgevoerd. Op het gedeelte dat van verharding is voorzien wordt de neerslag afgevoerd naar het regenwaterriool van het gemengde rioolstelsel in de openbare weg.

Op grond van gegevens uit het DINO-loket en literatuurgegevens wordt geconcludeerd dat de ondergrond matig tot minder geschikt is voor het infiltreren van regenwater. Het inrichten van een infiltratievoorziening is wel realiseerbaar. Voor het goed functioneren van een ondergrondse infiltratievoorzieningen moet de GHG binnen het plangebied niet hoger zijn dan 1,2 m – mv. Daaraan wordt binnen het plangebied voldaan. Er dient echter ruim te worden gedimensioneerd.

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratievoorzieningen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om bergingscapaciteit te realiseren om al de afgekoppelde neerslag te bergen en gedeeltelijk te infiltreren.

Als aan de milieuhygiënische voorwaarden wordt voldaan zal de kwaliteit van het grondwater niet verslechteren.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd naar het vuilwaterriool van het gescheiden rioolstelsel (in de openbare weg). In de nieuwe situatie zal binnen het plangebied een DWArrioolstelsel worden gerealiseerd dat ook op het vuilwaterriool zal worden aangesloten. Het afvalwater wordt via een pompgemaal in Oostburg uiteindelijk naar de AfvalWaterZuiveringsInrichting(AWZI) in Breskens afgevoerd om te worden behandeld.

3.3 *Andere aspecten*

Verdroging

Binnen het plangebied zijn geen karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische systemen aanwezig, zodat geen beschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een milieubeschermingsgebied wat betreft lozing op oppervlaktewater.

Bodem

Uit informatie van het Bodemloket en de gemeente Sluis blijkt dat de milieuhygiënische conditie van de bodem binnen het plangebied op dit moment geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorgenomen plan.

3.4 *Conclusies*

Uit het bovenstaande blijkt dat realisatie van het project geen knelpunten oplevert wat betreft de in dit hoofdstuk behandelde aspecten.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het "schone" hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" doorlopen of als alternatief de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan zeer kleinschalig is wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht.

Het inrichten van infiltratievoorziening(en) binnen het plangebied is wel mogelijk. Het hemelwater binnen het plangebied kan daarbij via berging en beperkte infiltratie (vertraagd) worden afgevoerd in de bodem. De voorziening moet voldoende capaciteit hebben om de gestelde afvoernorm van 10 mm per dag te halen.

Eventueel kan op de voorziening een bovengrondse noodoverloop met een maximale afvoercapaciteit van 1 l/s.ha. worden geïnstalleerd om excessieve neerslag af te kunnen voeren naar het hemelwaterriool van het gescheiden rioolstelsel in de omgeving.

Als aanvullende maatregel kan worden overwogen om een z.g.n. "groendak" of vegetatiedak op de nieuwbouw te realiseren die voor een verminderde en vertraagde afvoer van neerslag zorgt.

4. AFWEGING EN REALISATIE

4.1 Inleiding

Voor zover bekend zal het terrein ter plaatse niet worden opgehoogd.

In tabel 6.1 zijn de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied aangegeven.

Van het gebied zijn de volgende (toekomstige) gegevens bekend:

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal oppervlakte plangebied, circa</i>	1.500	1.500
<i>Dak oppervlakte, totaal circa</i>	200	800
<i>Overige verharde oppervlakte (wegen, parkeren), circa</i>	1000	480
<i>Onverharde oppervlakte, circa</i>	300	220

Tabel 4.1: Toe - afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 80 m² toeneemt.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpipen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/wegen/terrassen; voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is in principe mogelijk.

Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan.

Gezien de ligging, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt gekozen voor de aanleg van infiltratievoorzieningen binnen het plangebied.

Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar de bergings- en infiltratievoorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. Het is aan te bevelen een noodoverlaat op het systeem op te nemen om excessieve neerslag toch af te kunnen voeren.

In **geen** geval mag de **afval**waterring op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

De afstromende neerslag van de daken zal niet of zeer gering vervuild zijn. Deze neerslag kan rechtstreeks via (mol)goten of ander traditioneel afvoermateriaal op de bodem van de aangelegde voorziening stromen om zo in de bodem te infiltreren. Ook de neerslag afkomstig van de overige verhardingen kan op deze manier in de voorziening worden geleid. Het is het overwegen waard om een reductie van deze afstromende neerslag te verminderen door een open bestrating of half-verharding van bv. grind of dolomiet aan te brengen in plaats van een gesloten verharding.

4.2 Dimensionering infiltratievoorzieningen

De keuze voor de bergings- en infiltratievoorziening binnen dit plangebied wordt door de volgende factoren bepaald:

- de beschikbare ruimte binnen het plangebied;
- het grondoppervlak binnen het plangebied dat verhard zal gaan worden.

Voor berging en infiltratie van de afgekoppelde neerslag afkomstig van het verhard oppervlak (totaal circa 1.280 m²) wordt gekozen voor bovengrondse bergings- en infiltratievoorziening in de groenstrook ten westen van de voorgenomen nieuwbouw waar afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken kan infiltreren en ter plaatse van de parkeerplaatsen.

De verharding van de parkeerplaatsen kan bestaan uit een "open" bestrating en infiltratievoorziening. Een alternatief kan zijn dat neerslag in de berm van de parkeervoorziening kan afstromen en infiltreren.

Het totaal aan voorzieningen moet zodanig worden gedimensioneerd dat de totale berging binnen het plangebied van de afgekoppelde neerslag (bui T=100 met 147 mm neerslag) minimaal 188 m³ bedraagt.

Voor de afgekoppelde neerslag afkomstig van de *daken* kan de bergings- en infiltratievoorziening bestaan uit een (gegraven) infiltratiebassin. Zie afbeelding 4.1. De voorziening zou aan de westzijde van de voorgenomen uitbreiding kunnen worden aangelegd. Het minimaal benodigde bergingsvolume bedraagt 118 m³.

De afmetingen kunnen (arbitrair) als volgt zijn:

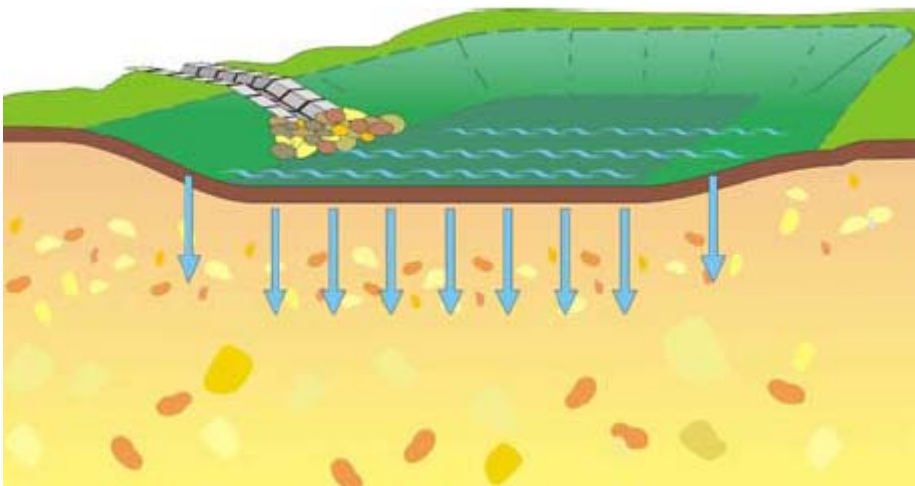
Lengte circa 24 meter

Diepte circa 1 meter

Talud helling circa 4:1

Ander dimensies zijn uiteraard ook mogelijk als het bergingsvolume maar minimaal 120 m³ blijft bedragen. Een rechthoekige vorm is geen vereiste, een "landschappelijk" inrichting of inpassing kan ook.

Het infiltrerend oppervlak of de bodem kan worden voorzien van een bedding met grind of lavakies op een geschikt geotextiel, om een goed hydraulisch contact met de ondergrond te realiseren. Ook een grindkoffer of iets dergelijks is toepasbaar op de bodem van deze voorziening.



Afbeelding 4.1: Schematische weergave van een direct infiltratiebassin of greppel

Wel moeten maatregelen worden getroffen om geen blad en zand etc. in de voorziening te laten stromen door het installeren van blad- en zandvangsters voor dat de afgekoppelde neerslag in de voorziening stroomt.

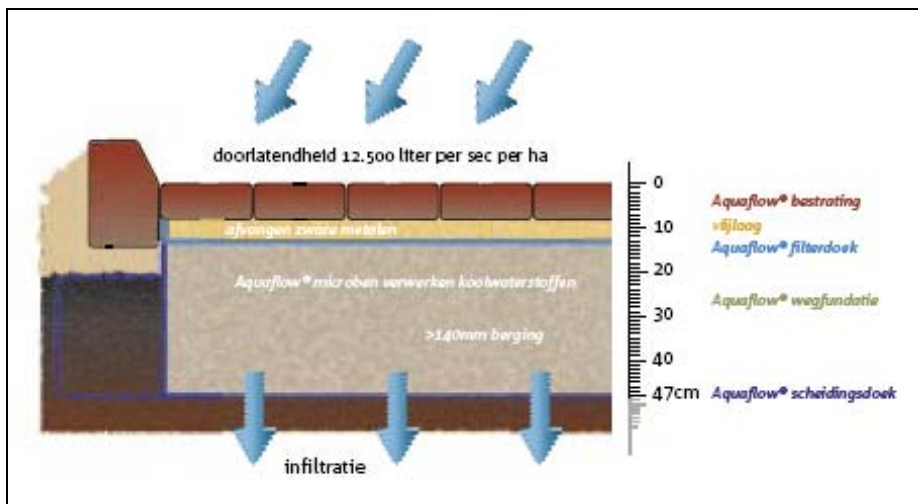
De bodemhoogte van deze voorziening ligt boven de hoogste grondwaterstand (circa 1,6 meter ten opzichte van maaiveld) waardoor in geen geval sprake zal zijn van het "onttrekken" van grondwater.

Als ook deze voorziening niet voldoende omvangrijk blijkt om excessieve neerslag te bergen en infiltreren, vindt overstort plaats via een bovengrondse noodoverlaat die op de bestaande (droge) sloot ten oosten van het plangebied is aangesloten. De maatgevende afvoer (1 l/s/ha.) mag niet worden overschreden.

Voor de potentieel (licht) verontreinigde neerslag afkomstig van de ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en overige verharde oppervlakken wordt geadviseerd deze af te koppelen en aan te sluiten op, binnen het plangebied nieuw aan te leggen Aquaflow-systeem. Een principe doorsnede is in afbeelding 4.2 weergegeven.

Het Aquaflow-systeem (of een vergelijkbaar systeem) bestaat uit een doorlatende wegverharding, waaronder een filterlaag is aangebracht om eventuele verontreinigingen achter te houden. Verder is het geheel een combinatie met een wegfundatie bestaande uit grof gebroken natuursteen. Het systeem wordt rondom voorzien van geotextiel.

De op deze wijze gereinigde neerslag zal in de bodem onder deze voorziening worden geïnfiltrerd. Eventueel kan het systeem van een of meerdere noodoverlaten worden voorzien om excessieve neerslag af te voeren naar oppervlaktewater in de omgeving.



Afbeelding 4.2: Schematische voorstelling Aquaflow-systeem als infiltratievoorziening

Deze voorziening heeft een bodemhoogte van circa 0,5 m onder maaiveld. De bodemhoogte ligt boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken van grondwater.

De bergingscapaciteit van Aquaflow bedraagt maximaal 140 mm per m².

Uitgaande van de afgekoppelde neerslag afkomstig van de "overige verhardingen" en de benodigde berging T=100 van minimaal 70 m³ zal minimaal 500 m² Aquaflow® moeten worden aangelegd.

Deze voorziening mag niet rechtstreeks met het oppervlaktewater in de omgeving worden verbonden. Uitsluitend om excessieve neerslag af te kunnen voeren kan de voorziening(en) van noodoverlo(o)p(en) worden voorzien die op oppervlaktewater in de omgeving zijn aangesloten.

Een goedkoper alternatief kan bestaan uit het laten afstromen van neerslag afkomstig van de parkeerplaats naar bermen en groenstroken die van een humusrijke laag zijn voorzien om eventuele verontreinigingen achter te houden. Het is ook mogelijk een combinatie van beiden te realiseren.

5. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Algemeen

In het afwateringssysteem van de afgekoppelde daken en overige verhardingen moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, andere sedimenten en dergelijke achter te houden, zodat het systeem niet verstopt raakt of dichtslibt in de tijd.

Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te reinigen en te onderhouden.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Het is niet wenselijk tijdens gladheid door bevroering of sneeuwval zout en dergelijke gladheidbestrijdingsmiddelen op de bestrating(en) e.d. toe te passen. Een alternatief kan zand zijn.

Op de afgekoppelde "buitenverhardingen" mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool(DWA-riool) moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfilteerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is aan te bevelen de kwaliteit van het te bergen water, en eventueel de bodem van de (infiltratie)voorzieningen, (in de loop van de tijd) te monitoren.

Regelmatig onderhoud van de aanvoorzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop (indien aanwezig) regelmatig worden onderhouden.

Communicatie

Het is belangrijk om een grote betrokkenheid van de (aanstaande) gebruikers/eigenaren op te bouwen ten aanzien van de waterhuishouding en het milieu. Zo zal uitgelegd moeten worden waarom geen auto's mogen worden gewassen op de parkeerplaatsen (ook privé plaatsen), geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast en geen zout gebruikt wordt bij gladheidbestrijding etc..

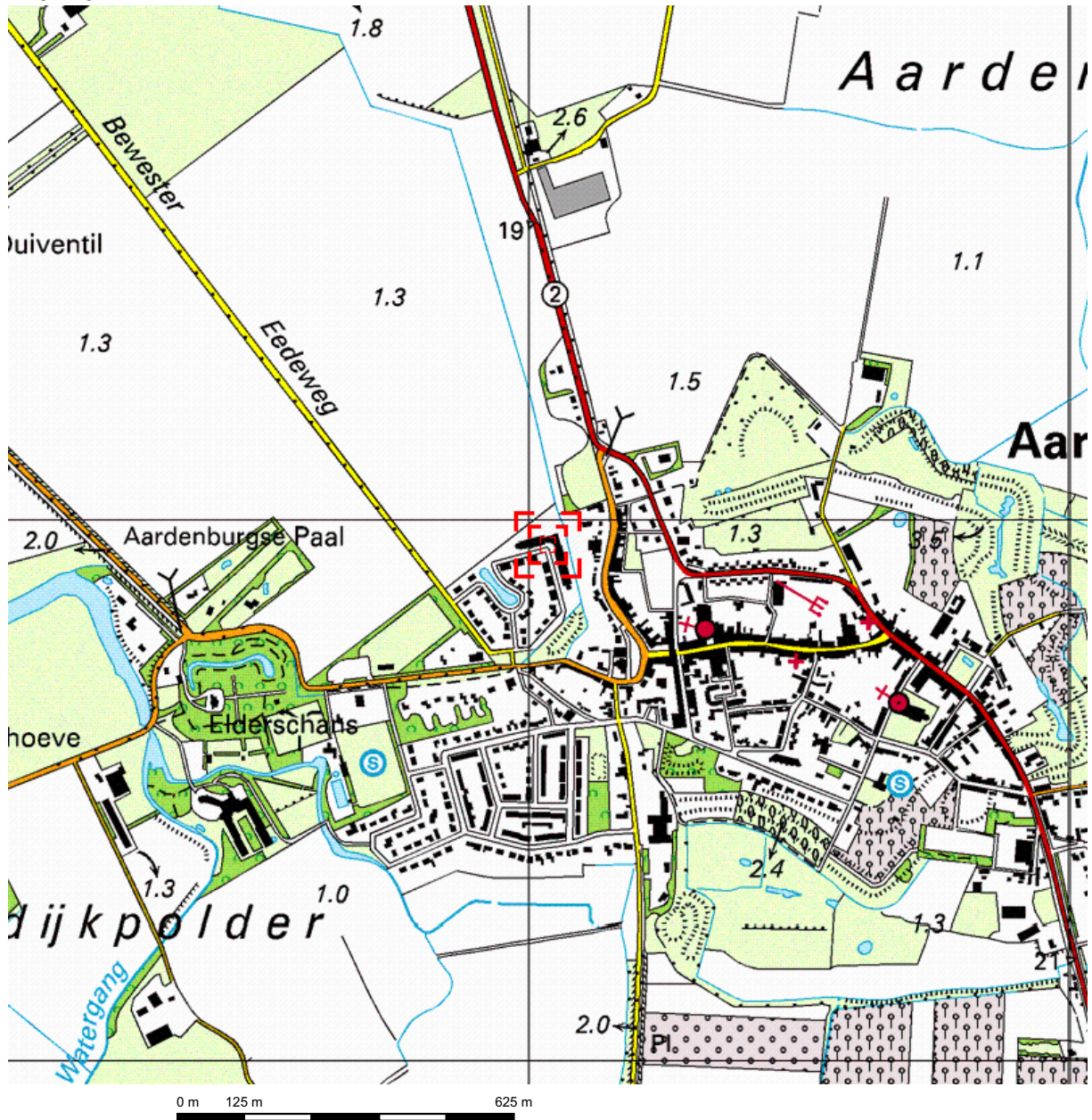
Ook het in stand houden en onderhoud van de voorzieningen zijn essentiële aandachtspunten, in het bijzonder voor de eigenaren/gebruikers van het plangebied.

Een en ander zal in een zo vroeg mogelijk stadium met de eigenaren/gebruikers moeten worden besproken. Ook de juridische aspecten van infiltratie en wat erbij komt kijken, moeten helder naar eigenaren en gebruikers worden gecommuniceerd, en op schrift worden gesteld.

De betrokken partij(en) moet(en) in een zo vroeg mogelijk stadium bij de besluitvorming worden betrokken. Verantwoordelijkheden moeten van te voren worden vastgelegd.


BIJLAGE 1

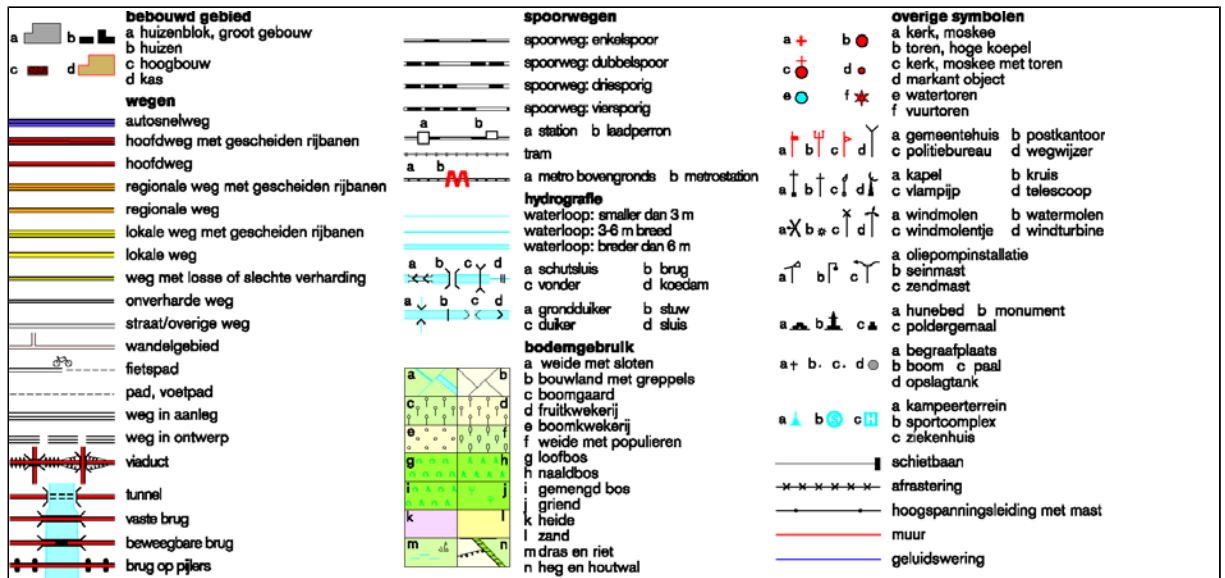
Topografische overzichtskaart en kadastrale situatie

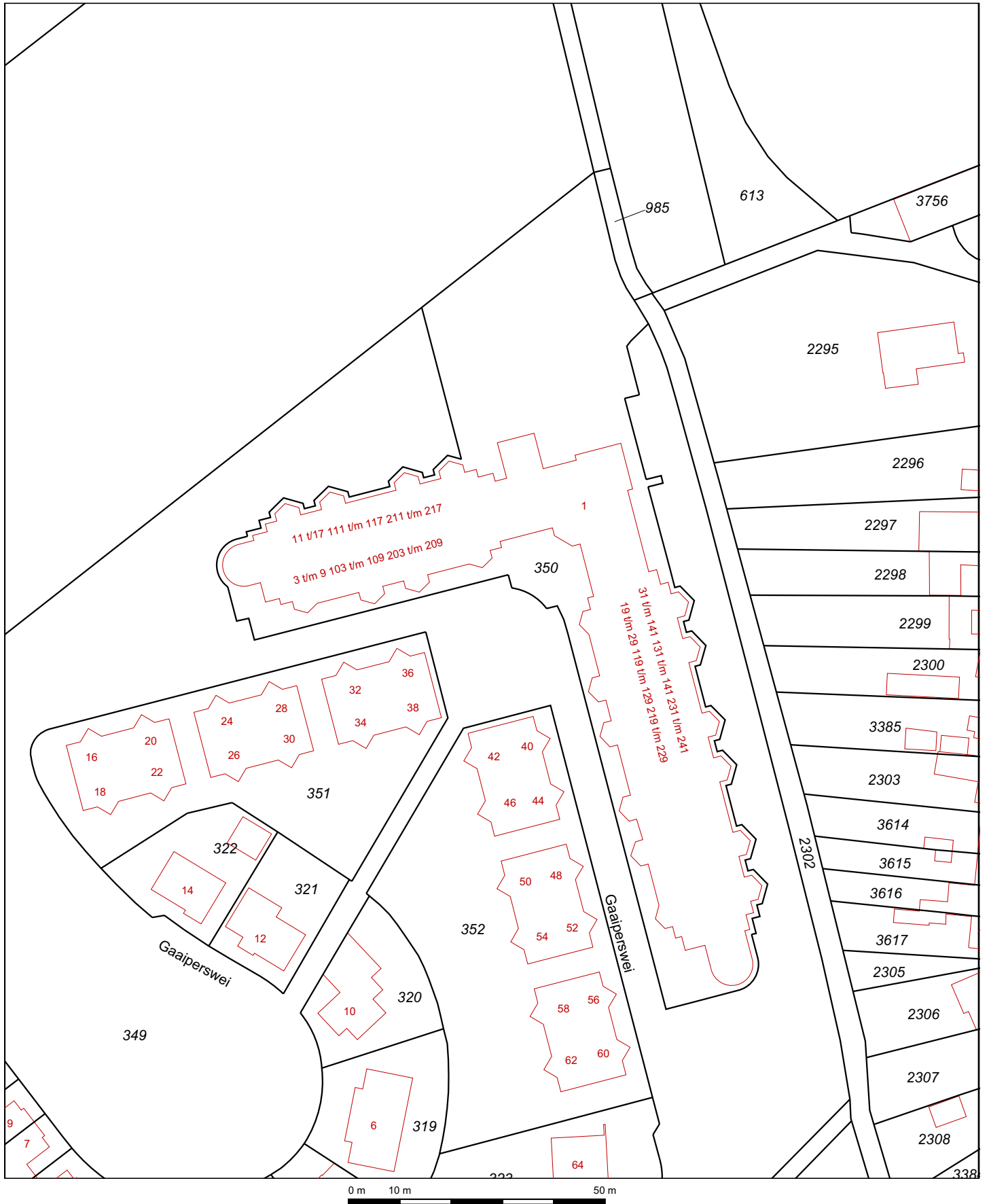



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object AARDENBURG M 350
 Gaaierswei 1, 4527 HD AARDENBURG
 © De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.





Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	AARDENBURG	
25	Huisnummer	Sectie	M	
—	Kadastrale grens	Perceel	350	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, MIDDELBURG, 12 januari 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2

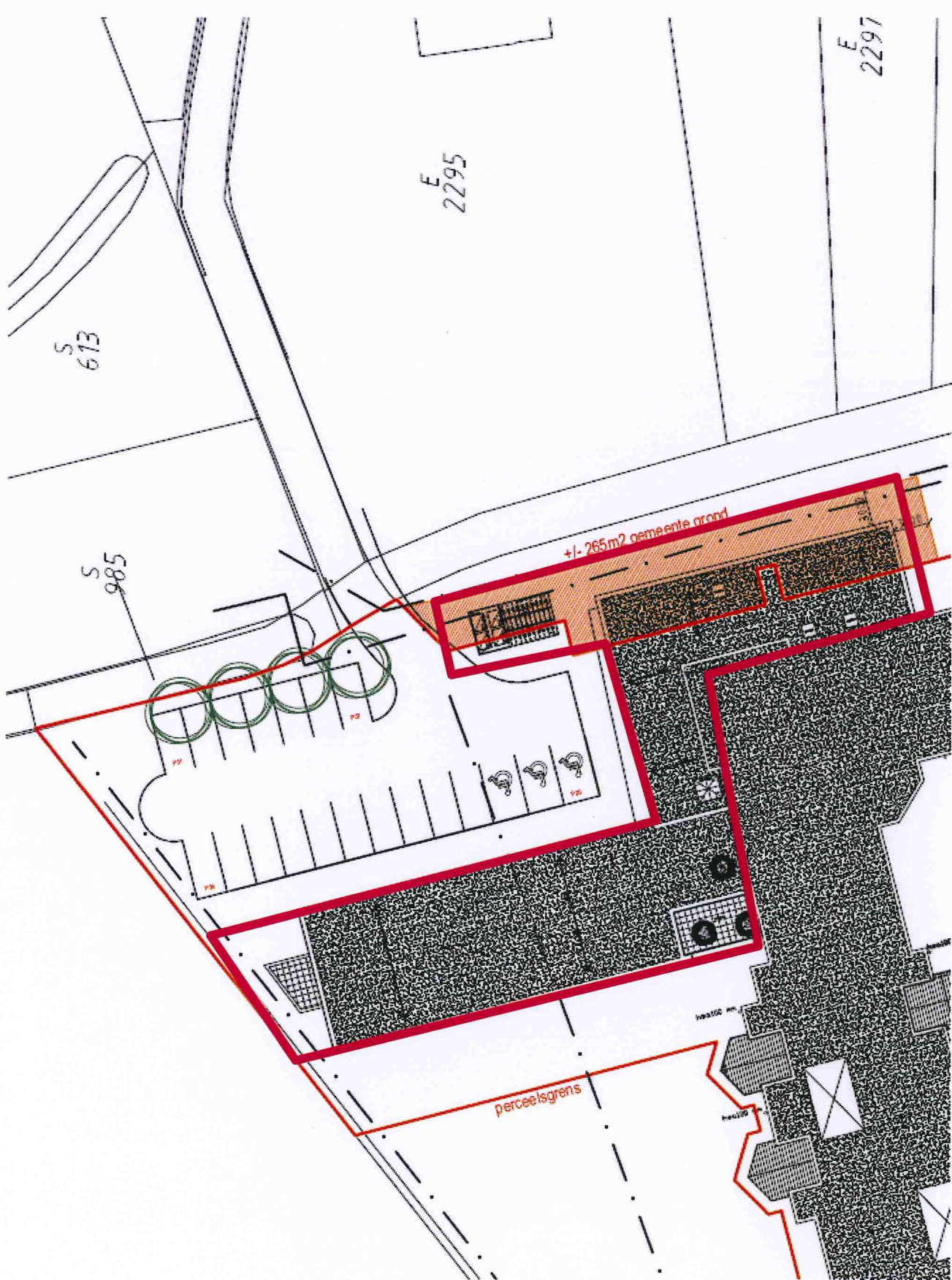
Foto's



Foto 1: Studielocatie gezien in zuidelijke richting

BIJLAGE 3

Tekening van de toekomstige situatie



BIJLAGE 4

Geraadpleegde literatuur

Wet- en regelgeving

- Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan, gemeente Sluis, 2010-2015;
- Stedelijk waterplan, gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis, 2008 – 2015;
- Wet gemeentelijke watertaken, 2008;
- Zeeuwse Handreiking Watertoets, Commissie Regionaal Waterbeheer; maart 2005;
- Waterbeheerplan (WBP2), Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, 2010-2015;
- Keur Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, 2009;
- Provinciale Milieuverordening Zeeland (PMV), oktober 2009;
- Anders omgaan met hemelwater in bestaand stedelijk gebied, Brochure Ministerie van VROM, 2002;
- Handreiking watertoets, Publicatie: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2001;
- Bestuurlijke notitie Watertoets, Publicatie: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2001;
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw, Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, 2000;
- Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (NBW-Actueel), juni 2008
- Beleidsbrief regenwater, VROM, 2004;
- Waterwet, 2009;
- Het Nationaal Waterplan, 2009-2015;
- Kader Richtlijn Water, Stroomgebiedbeheerplannen KRW 2009-2015.

Overige literatuur

- Handleiding alternatieve materialen voor bouwmetalen, DuBo Consulents, 2006;
- Hemelwater binnen de perceelsgrens, ISSO/SBR publicatie 70-1, Rotterdam, september 2000;
- Waterberging in de stad, Brochure; Waterschap Vallei & Eem e.a. 2005;

Bijlage 2:

Flora en faunaonderzoek Gaaiperswei 1 (Aeres Milieu)

RAPPORT
Quickscan Flora- en Fauna onderzoek
Gaaiperswei 1 te Aardenburg
- AM10488 -



Opdrachtgever

Ordito B.V.
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Projectnummer

Aeres Milieu projectnummer AM10488

Status rapport

Definitief

Autorisatie

Opsteller rapport:	paraaf	datum
Ir. J.P.M. Hovens		22 december 2010
Kwaliteitscontrole:	paraaf	datum
Ing. J.M.G. Reuver		22 december 2010

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Vogelrichtlijn	5
2.3 Habitatrichtlijn	5
2.4 Flora- en faunawet.....	5
2.5 Natuurbeschermingswet.....	7
3. WERKWIJZE	9
3.1 Beschrijving van het plangebied.....	9
3.2 Veldinventarisatie	9
4. RESULTATEN INVENTARISATIE	11
4.1 Resultaten beleidsinventarisatie.....	11
4.2 Resultaten veldinventarisatie.....	11
5. EFFECTEN VAN DE VOORGENOMEN INGREEP	13
5.1 De ingreep	13
5.2 Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied	13
5.3 Effecten op algemene vogels	13
5.4 Effecten op vleermuizen	13
5.5 Effecten op de GHS.....	13
6. CONSEQUENTIES VANUIT DE WET- EN REGELGEVING	15
6.1 Flora- en faunawet.....	15
6.2 Overige regelgeving	15

1. INLEIDING

In opdracht van Ordito heeft Aeres Milieu een Flora- en Faunaquickscan uitgevoerd voor de uitbreiding van een appartementencomplex aan de Gaaiperswei 1 in Aardenburg.

Aeres Milieu is gevraagd het volgende aan te geven:

- welke beschermde dieren en planten komen mogelijk voor in het gebied
- welke effecten heeft de voorgenomen ingreep
- kunnen negatieve effecten zoveel mogelijk worden gemitigeerd
- welke eventuele gevolgen zijn er met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de EHS en op welke wijze kunnen die worden gecompenseerd.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het huidige beleidskader en van de Flora- en faunawet. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de beleids- en veldinventarisaties weergegeven en in hoofdstuk 5 de effecten van de voorgenomen ingreep op de aanwezige natuurwaarden. Hoofdstuk 6 behandelt de consequenties van wet- en regelgeving.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het natuurbeleid van de diverse overheden, dat van belang is bij de voorgenomen herinrichting van het plangebied. Het natuur- en soortenbeleid is in Nederland geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet. Hiermee wordt onder andere invulling gegeven aan de Europese wet- en regelgeving, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn.

2.2 Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) richt zich op de bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten en in het bijzonder op de leefgebieden van bedreigde en kwetsbare vogelsoorten. In de richtlijn worden nadere regels gesteld aan de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten. Een aantal gebieden is hierbij aangewezen als speciale beschermingszone. Deze gebieden maken onderdeel uit van Natura 2000, het ecologische netwerk van natuurgebieden in Europa. Voor beschermde vogelsoorten kan geen ontheffing worden aangevraagd voor uitvoering van werkzaamheden.

2.3 Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG) richt zich op de instandhouding van natuurlijke habitats, habitats van soorten en de bescherming van plant- en diersoorten, met uitzondering van vogels. In bijlage I van deze richtlijn worden speciale beschermingszones aangewezen voor kwetsbare, bedreigde of zeldzame habitattypen. Bijlage II vermeldt de kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die beschermd moeten worden door speciale beschermingszones aan te wijzen. Bijlage IV vermeldt in het wild voorkomende kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die strikt beschermd moeten worden.

2.4 Flora- en faunawet

De Habitat- en Vogelrichtlijn zijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (Stb. 1998, 402), die op 1 april 2002 in werking is getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de Jachtwet, de Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat hierbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissen en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten. Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij'- beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 18 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën opgedeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3).

De categorie 'algemene soorten' –zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

De categorie 'overige soorten' is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. In zo'n code geeft een sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen, bijvoorbeeld: altijd eerst inventariseren waar de soorten precies voorkomen en daar met de werkzaamheden rekening mee houden, bijvoorbeeld door een hol af te schermen of de standplaats van planten aan te geven. Omdat de bouwsector nog niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, moet er bij ruimtelijke ingrepen voor eventueel voorkomende verblijfplaatsen van beschermde soorten van de categorie overige soorten een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde lichte toetsing. Dat houdt in dat de voorgenomen maatregelen 'geen afbreuk doen aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.

De categorie 'streng beschermde soorten' omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor de categorie 'streng beschermde soorten' wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt géén vrijstelling en moet dus altijd een ontheffing worden aangevraagd. Een ontheffingsaanvraag voor streng beschermde soorten wordt getoetst aan drie criteria (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005):

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort
- 2) er is geen goed alternatief
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:
 - Onderzoek en onderwijs;
 - Repopulatie en herintroductie;
 - Bescherming van flora en fauna;
 - Veiligheid van het luchtverkeer;
 - Volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - Dwingende redenen van openbaar belang;
 - Voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom;
 - Belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
 - Uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
 - Bestendig gebruik;
 - Uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het gaat om streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt extra getoetst op een vierde criterium:

- 4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men voor streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna
- Volksgezondheid of openbare veiligheid
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men voor Vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna
- Veiligheid van het luchtverkeer
- Volksgezondheid of openbare veiligheid

2.5 Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet in werking getreden, waarmee Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving heeft verankerd. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Deze gebieden vormen een samenhangend netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van deze Natura 2000-gebieden.

Nederland heeft sinds 1967 een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het onder andere mogelijk om gebieden aan te wijzen als Beschermde en Staatsnatuurmonumenten en ze zo te beschermen. Omdat de Natuurbeschermingswet 1967 niet aan alle verplichtingen voldeed die in internationale verdragen en Europese verordeningen aan de bescherming van gebieden en soorten worden gesteld, is een nieuwe Natuurbeschermingswet tot stand gekomen, de Natuurbeschermingswet 1998. In deze gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de beschermingsregimes van Natura 2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten op elkaar afgestemd. Samen met de Flora- en faunawet uit 2002 zijn daarmee de regels voor soorten- en gebiedsbescherming in Nederland duidelijk.

Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van LNV. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

3. WERKWIJZE

3.1 Beschrijving van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: begrenzing plangebied

Plangebied

Het plangebied bestaat uit tuin en verharding van het bestaande zorgcomplex. De vegetatie in het plangebied bestaat uit gazon, een rij exotische bomen en algemene planten als kruipende boterbloem. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich een slootje, daarachter bevinden zich volkstuinen. Aan de zuid- en oostzijden bevindt zich het bestaande appartementencomplex. Aan de noordzijde bevinden zich akkers en weilanden.

3.2 Veldinventarisatie

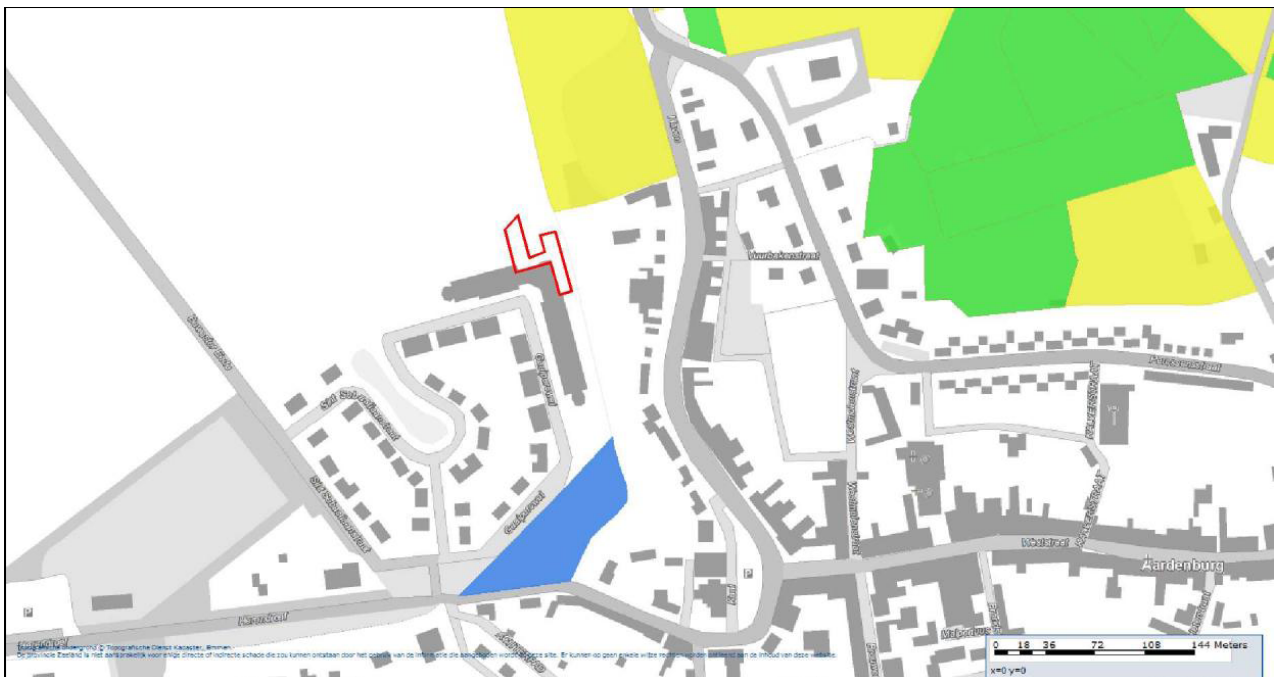
Op 16 december 2010 is het plangebied en directe omgeving bezocht voor een quickscan. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, hollen, en potentieel geschikte verblijfplaatsen.

Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur (Bijlsma et al., 2001; Bos et al., 2006; Broekhuizen et al., 1992; Limpens et al., 1997; RAVON, 2001, 2003, 2004, 2006, 2007 en 2010; Van Roomen et al., 2000 en SOVON Vogelonderzoek Nederland, 2002) is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

4. RESULTATEN INVENTARISATIE

4.1 Resultaten beleidsinventarisatie

Het plangebied bevindt zich buiten de EHS (Ecologische HoofdStructuur), zie figuur 4.1. Ook ligt het plangebied op grote afstand van Natura 2000 gebieden en andere natuurgebieden, die krachtens Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd. Natura 2000 gebied Groote Gat ligt meer dan 6 km van het plangebied verwijderd.



Figuur 4.1. Ligging van het plangebied (rood omlind) ten opzichte van de EHS (groen = bestaande natuur en bosgebied; geel = nieuwe natuur; blauw = agrarisch beheersgebied)

4.2 Resultaten veldinventarisatie

Zoogdieren

De rij sierbomen in het plangebied functioneert mogelijk als vaste vliegroute voor vleermuizen. Omdat vaste vliegroutes van vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet als een vaste rust- en verblijfplaats worden gezien, is een aantal vleermuissoorten in tabel 4.1 opgenomen.

Het voorkomen van andere vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kon tijdens de quickscan zo goed als zeker worden uitgesloten: De aanwezige bomen bevatten geen holten. De gevels waartegen zal worden gebouwd bevatten geen openingen, waarlangs vleermuizen de spouw in zouden kunnen. Het is daarom niet te verwachten dat er dagrustverblijven, winterverblijven of kolonieverblijven van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn.

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Ook zijn er geen dassenburchten in de nabijheid van de kavels aangetroffen. Tabel 4.1 geeft de zoogdiersoorten die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)			X
Grootoorvleermuis (<i>Plecotus auritus</i>)			X
Laatvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>)			X

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 4.1. Beschermde zoogdiersoorten die mogelijk een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Vogels

Zoals gezegd zijn er geen holten in de bebouwing waar tegen zal worden gebouwd. Ook in de boompjes zijn geen nesten of holten aanwezig. Vogelsoorten waarvan Dienst regelingen (200b) een omgevingsscan wenst, broeden niet in het plangebied. Soorten waarvan het nest jaarrond als vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien (Dienst Regelingen, 2009a, 2009b en 2009c), zijn eveneens afwezig. Mogelijk bevatten enkele sierstruikjes in het broedseizoen nesten van algemene soorten als merel en heggenmus.

Planten

In het plangebied werden tijdens het veldbezoek alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen (zie paragraaf 3.1). Alhoewel het veldbezoek op een ongunstig moment heeft plaatsgevonden, is het aannemelijk dat er geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn; de biotoop is daarvoor niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Doordat er geen wateren aanwezig in het plangebied aanwezig zijn, is het voorkomen van vissen of voortplantingswateren van amfibieën uitgesloten. De sloot naast het plangebied bevat veel ingevallen boomblad en geen ondergedoken waterplanten. Waarschijnlijk valt de sloot in de zomer droog. Vanwege het voorkomen van een rottingslaag (van het ingevallen blad) en vanwege de afwezigheid van een geschikte landhabitat, is het voorkomen van strenger beschermde amfibieën hier niet te verwachten. Voor reptielen zijn de aanwezige biotopen ongeschikt.

5. EFFECTEN VAN DE VOORGENOMEN INGREEP

5.1 *De ingreep*

Buiten het broedseizoen wordt de bestaande vegetatie verwijderd. Tegen de bestaande bebouwing worden twee woonlagen (begane grond en eerste verdieping) aangebouwd. De sloot naast het plangebied blijft behouden.

5.2 *Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied*

Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren deels verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen.

5.3 *Effecten op algemene vogels*

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Door de struiken en boompjes buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan algemene vogelsoorten, eieren en vogelnesten voorkomen.

5.4 *Effecten op vleermuizen*

De rij sierboompjes in het plangebied vervult mogelijk een functie als vaste vliegroute voor vleermuizen. Mogelijk worden enkele van deze boompjes gerooid. Doordat er naast deze rij boompjes opgaande vegetatie net buiten het plangebied aanwezig is, wordt een eventueel aanwezige vliegroute niet vernietigd, maar hooguit enkele meters verlegd.

Van sommige vleermuizen is bekend dat ze zich op hun vliegroute laten verstoren door verlichting (Limpens et al., 2004). Doordat er 's avonds nu ook al verlichting uit het gebouw naar buiten komt, zijn vliegroutes van sterk verstoringsgevoelige vleermuissoorten waarschijnlijk afwezig. De voorgenomen maatregelen hebben daardoor geen negatief effect op vleermuizen.

5.5 *Effecten op de GHS*

De afstand tot de EHS is te groot om effecten te mogen verwachten.

6. CONSEQUENTIES VANUIT DE WET- EN REGELGEVING

6.1 Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

6.2 Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Literatuur

- Bijlsma, R.G., F. Hustings en K.C.J. Camphuysen. 2001. Algemene en schaarse vogels van Nederland (Avifauna van Nederland 2). GMB Uitgeverij/KNNV Uitgeverij, Haarlem/Utrecht.
- Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff. 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden; European Invertebrate Survey, Leiden.
- Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk en J.B.M. Thissen (red.). 1992. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. KNNV, Utrecht.
- Dienst Regelingen. 2009a. Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009b. Bijlage aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009c. Uitleg Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet.
- Limpens, H.G.J.A., K. Mosterd en W. Bongers. 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-A. Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten! Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-B. Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- RAVON. 2001. Waarnemingsoverzichten. RAVON 4: 61-76.
- RAVON, 2003. Waarnemingenoverzicht 2001. RAVON, 5: 47-64.
- RAVON, 2004. Waarnemingenoverzicht 2002. RAVON, 6: 33-48.
- RAVON, 2006. Waarnemingenoverzicht 2005. RAVON, 24: 46-64.
- RAVON, 2007. Waarnemingenoverzicht 2006. RAVON, 27: 46-64.
- RAVON, 2010. Waarnemingenoverzicht 2007 en 2008. RAVON, 34: 61-80.
- Roomen, van, M.W.J., A. Boele, M.J.T van der Weide, E.A.J. van Winden en D. Zoetebier. 2000. Belangrijke vogelgebieden in Nederland, 1993-97. Actueel overzicht van Europese vogelwaarden in aangewezen en aan te wijzen speciale beschermingszones en andere belangrijke gebieden. SOVON Vogelonderzoek Nederland, Beek-Ubbergen.
- SOVON Vogelonderzoek Nederland. 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nederlandse fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en European Invertebrate Survey Nederland, Leiden.

Bijlage 3:
Verslag vooroverleg en inspraak

Verslag vooroverleg en inspraak

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingplan aan een aantal adviesorganen/instanties toegezonden met het verzoek te reageren. Het betreft de volgende adviesorganen/instanties:

1. Provincie Zeeland;
2. Waterschap Zeeuws Vlaanderen;
3. VROM-Inspectie, directie Uitvoering, regioafdeling Zuid-West.

1. Advies Provincie Zeeland d.d. 11 november 2010

Door de provincie Zeeland zijn verschillende opmerkingen gemaakt, te weten:

a. Woningbouwlocatie langs Haven (kadastrale perceel Aardenburg S 612)

Langs de Haven is woningbouw mogelijk op een perceel dat begrensd is als nieuwe natuur in het Natuurbeheerplan Zeeland 2009. In het vigerende plan uit 1995 was er ook al woningbouw mogelijk op dit perceel. Het betreffende perceel is in 2001 opgenomen in het Natuurbeheerplan als nieuwe natuur. Duidelijk is dat er, ongewild, sprake is van strijdigheid. Aan de ene kant het begrenzen van nieuwe natuur op een perceel, waar sprake is van een woonbestemming terwijl daar tegenover staat dat er opnieuw een woonbestemming op een perceel wordt gelegd, waar sinds 1995 nog geen huis is gebouwd en dat begrensd is als nieuwe natuur. Daarbij is het gebruik wellicht nog agrarisch. Wanneer er op korte termijn zicht is op woningbouw op deze locatie is het logisch om de begrenzing van het Natuurbeheerplan aan te passen. Aan de andere kant is het de vraag of er binnen afzienbare tijd woningbouw op deze locatie gerealiseerd zal worden. Naast de voorziene krimp is er in ieder geval sinds 15 jaar niets gebouwd. Wellicht is de bestemming van het vigerende bestemmingsplan zonder meer overgenomen in het nieuwe plan zonder de haalbaarheid/wenselijkheid te heroverwegen. Graag zouden we van de gemeente een antwoord willen op de vraag of er op korte termijn sprake is van woningbouw (dan passen wij de begrenzing van het Natuurbeheerplan aan) of dat dit op korte termijn niet voorzien is (dan laten wij de begrenzing staan en verzoeken wij u de bestemming van het perceel te wijzigen).

Beantwoording: Een leefbare woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Doelstelling daarbij is het versterken van het woon- en leefklimaat. De gemeente Sluis zal de komende jaren geconfronteerd met krimp van het bevolkingsaantal. De gemeente Sluis ziet de krimp van de bevolking niet als een bedreiging maar vooral als een kans. Krimp biedt een mogelijkheid een kwaliteitsimpuls te geven aan wonen door het stimuleren van innovatie en vernieuwing en het woningaanbod aansluitend te maken bij woonwensen van (toekomstige) bewoners. De bestaande woningvoorraad van Aardenburg heeft op onderdelen te weinig toekomstwaarde. Daarnaast is de bevolkingsopbouw niet evenwichtig. Deze combinatie leidt ertoe dat structurele veranderingen in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk zijn om de verschillende woonwijken in Aardenburg ook in de nabij toekomst sociaal- maatschappelijke en ruimtelijk kwalitatief op orde te hebben. De regeling van onderhavig bestemmingsplan speelt in op de wens om voldoende flexibiliteit zodat wijzigingen in de woningvoorraad relatief eenvoudig verwezenlijkt kunnen worden. Zo is binnen de bouwstroken toegestaan meerdere wooneenheden samen te voegen en de woningen op relatief simpele wijze vergroot kunnen worden. De bouwstroken bieden daarnaast voldoende mogelijkheden om bestaande woningen aan achterzijde uit te breiden met aanbouwen. De percelen aan de Haven hebben de afgelopen 20 jaar de mogelijkheid voor woningbouw gehad. Ondanks een directe bouwtitel is geen initiatief genomen om tot bouwen over te gaan. Vanwege de krimp is er geen behoefte aan woningen op deze plaats. Doordat van de mogelijkheid tot woningbouw jarenlang geen gebruik is gemaakt heeft de gemeente besloten de bouwtitel te schrappen. Er zal daarom worden overgegaan tot aanpassing van de desbetreffende bestemming. De bestemming 'Wonen' vervalt en wordt veranderd in de bestemming 'Agrarisch met waarden' zodat overeenstemming wordt bereikt met het Natuurbeheersplan.

b. Plangrens

Binnen de planbegrenzing ligt een deel van het kadastrale perceel Aardenburg S 612. Dit perceel maakt echter onderdeel uit van het bestemmingsplan "*Rondweg Aardenburg*". Het perceel heeft in dat bestemmingsplan de bestemming "*Natuurgebied*", terwijl in voorliggend bestemmingsplan de

bestemming "Wonen" is toegekend. We verzoeken de begrenzing van het plangebied aan te passen zodat het perceel (i.c. de kreek) buiten het bestemmingsplan Kom Aardenburg komt te liggen en de natuurbestemming behouden blijft.

Beantwoording: Aanpassing zal plaatsvinden conform de gemaakte opmerking.

c. Afwegingskader EHS

In artikel 12 "Natuur" ontbreekt het afwegingskader EHS zoals dat in artikel 2.9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland is opgenomen. Verzocht wordt om artikel 12.5.3 als volgt aan te passen:

"Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.5.1 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 12.1.a genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

A. niet worden aangetast, of

B. niet significant worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen".

Beantwoording:

Aanpassing zal plaatsvinden conform de gemaakte opmerking.

d. Wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van wijzigingsgebied 3 is het mogelijk de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "gestapeld" en "zorgwoning" en de bestemming "Maatschappelijk" en het toevoegen van een bouwvlak waarbij de goothoogte niet meer bedraagt dan 10 meter. Samen met uw gemeente heeft deze locatie onderdeel uitgemaakt van de pilot 'Organisch Groeien'. Het resultaat van deze pilot was een kwaliteitsvol eindbeeld, dat, eventueel gefaseerd, ontwikkeld kan worden. De woningcorporatie heeft echter besloten dit project vooralsnog niet door te zetten. Eventuele ontwikkelingen in het gebied worden door ons echter nog wel bezien in het beeld van Organisch Groeien en de voorgestelde bebouwing past niet in deze visie. Verder geldt dat deze locatie ligt aan de rand van de kern, zodat een afweging moet worden gemaakt met de relatie van het plan tot het omringende Nationaal Landschap West Zeeuws-Vlaanderen (zoals gedaan is in de pilot). Bovendien mag ingevolge het Omgevingsplan de maximale bouwhoogte aan de rand van kernen niet meer bedragen dan 12 meter, zodat, als sprake is van een gewenste en onderbouwde ontwikkeling, ook de nokhoogte vast moet worden gelegd in de regels van het plan. Tot slot is onduidelijk hoe een ontsluiting naar de locatie planologisch kan worden gerealiseerd nu het wijzigingsgebied is omringd door agrarische gronden.

Beantwoording:

Er zal door Woongoed geen invulling worden gegeven aan de pilot 'Organisch Groeien', waarmee de het 'wijzigingsgebied 3' ter plaatse van Coensdike zal vervallen. Tevens zal de toelichting op dit punt worden aangepast.

e. Bestemming "Groen" oostzijde Oude Kerkstraat/ noordzijde Bogaardstraat

Aan de percelen aan de oostzijde van de Oude Kerkstraat, ten noorden van de Bogaardstraat, is de bestemming "Groen" toegekend. Deze percelen zijn in het Natuurbeheerplan Zeeland begrensd als "nieuwe natuur" (EHS). Daarom wordt u verzocht om een wijzigingsbevoegdheid richting bestemming "Natuur" op te nemen. Dit geldt voor de percelen binnen de bestemming "Groen" die begrensd zijn als "nieuwe natuur".

Beantwoording:

De desbetreffende percelen zullen worden bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Tevens zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen zodat transformatie naar 'Natuur' overeenkomstig het Natuurbeheersplan Zeeland mogelijk gemaakt wordt.

f. Archeologie

In de plankaarten zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2 niet goed opgenomen. Delen van AMK-terreinen hebben in de plankaart een bestemming WR-A2, terwijl dit WR-A1 zou moeten zijn. Ook zijn er delen van gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde welke een bestemming WR-A2 zouden moeten hebben, maar geen enkele

dubbelbestemming hebben. Daarnaast hebben de wettelijk beschermde AMK-terreinen ook een dubbelbestemming gekregen, terwijl deze al wettelijk beschermd zijn. Wij verzoeken u om de plankaarten te herzien en de juiste gebieden van de juiste dubbelbestemming te voorzien.

Beantwoording:

De plankaarten dienen voor wat betreft het onderdeel van de archeologische dubbelbestemming meer eenduidig te worden gemaakt. Relevant hiervoor is de AMK Zeeland en de concept-beleidsadvieskaart, zoals die is opgesteld door ADC Heritage. De kaart van ADC is op dit moment nog geen beleidsinstrument, daar deze nog niet is vastgesteld. Dit zal waarschijnlijk eind 2011/ begin 2012 gebeuren. Wel is de AMK Zeeland en de concept-beleidsadvieskaart gebruikt voor het opstellen van de 'Verordening interimbeleid archeologie Sluis' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 april 2011). Deze Verordening vormt de basis voor de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen regels en aanlegvergunningenstelsel. Voor de archeologisch waardevolle gebieden maakt de Verordening onderscheid in 4 verschillende regimes, die de basis vormen voor de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen regelen. Van deze regimes komen er 3 binnen de kern Aardenburg voor:

- **Archeologie 1:** Onder deze bestemming vallen 'kernen van hoge archeologische waarde' en niet wettelijk beschermde 'AMK terreinen';
- **Archeologie 3:** Onder deze bestemming vallen terreinen met een middelhoge en hoge archeologische verwachting;
- **Archeologie 4:** Onder deze bestemming vallen de terreinen met lage archeologische verwachting.

Voor deze bestemmingen gelden voorwaarden voor bouw- en graafwerkzaamheden tenzij het gaat om:

- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 1' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 50 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven;
- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 3' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 250 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven;
- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 4' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van meer dan 25.000 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven.

Omgevingsvergunning kan in alle gevallen worden verleend indien is aangetoond dat het behoud in situ van archeologische waarden is verzekerd en/of met inachtneming van enkele nadere randvoorwaarden, bijvoorbeeld het laten doen van onderzoek of laten begeleiden van de werkzaamheden.

De dubbelbestemming van de wettelijk beschermde archeologische terreinen kan komen te vervallen. Dit heeft geen toegevoegde waarde. Wel zullen deze terreinen op de verbeelding en in de toelichting aangegeven worden, zodat ze beschreven staan en daarmee bij een toets niet over het hoofd worden gezien. Aanvullend op de wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 17.4, 18.4 en 19.4 is er in artikel 24 een bepaling worden opgenomen dat burgemeester en wethouders nadat de gemeenteraad in 2011/2012 het archeologiebeleid heeft vastgelegd, de bevoegdheid zullen verkrijgen om het bestemmingsplan conform het archeologiebeleid aan te passen.

g. Bedrijven in plangebied

In de toelichting van het bestemmingsplan staat een 3-tal bedrijven genoemd, welke niet behoren tot categorie 1 of 2 van de VNG brochure "*Bedrijven en milieuzonering*", zodat een nadere afweging moet worden gemaakt om te beoordelen of deze bedrijven positief kunnen worden bestemd. Alhoewel blijkens de toelichting het bedrijf aan Haven 66 positief kan worden bestemd, is aan dit perceel een bestemming "*Wonen*" toegekend. Er is eveneens een afweging gemaakt voor het bedrijf aan de Bogaardstraat 3a, maar dit perceel maakt geen onderdeel uit van het voorliggend bestemmingsplan. Verder wordt het bedrijf op het perceel Beekmanstraat 2 genoemd, maar heeft dit perceel op de plankaart huisnummer 6. Verzocht wordt om de tekst en de plankaart op elkaar af te stemmen.

Beantwoording: Abusievelijk heeft het perceel Haven 66 niet de juiste bestemming gekregen. Dit zal worden gecorrigeerd. Het bedrijf aan de Bogaardstraat 3a maakte oorspronkelijk deel uit van het concept-bestemmingsplan, maar later is de plangrens aangepast, zodat dit bedrijf buiten het plangebied is komen te vallen. De tekst zal op dit punt worden aangepast evenals de juiste huisnummering voor wat betreft het bedrijf aan de Beekmanstraat 6.

2. Advies Waterschap Zeeuws Vlaanderen d.d. 1 november 2010

In het advies wordt het navolgende opgemerkt:

a. Wijzigingsgebieden

In het bestemmingsplan is een aantal gebieden aangewezen als wijzigingsgebied voor woningbouw. Wijzigingsgebied 2 en 3 hebben consequenties voor de waterhuishoudkundige situatie in het gebied. Verzocht wordt in de regels een bepaling op te nemen dat het waterschap om advies wordt gevraagd.

Beantwoording: Een bepaling dienaangaande zal worden toegevoegd inhoudende dat vooraf advies wordt gevraagd aan het waterschap. [Wijzigingsgebied 3 komt overigens te vervallen]

b. Wegbeheer

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan is een aantal wegdelen in beheer bij het Waterschap. De wegen zijn nu feitelijk bestemd. Er wordt op geattendeerd dat een aantal wegdelen in de nabije toekomst verbreed kan worden. Met het voorgelegde plan is hiervoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Geadviseerd wordt de bestemming "verkeer" voor deze wegen te verbreden en ook het eventuele oppervlaktewater (wegsloten) te voorzien van de bestemming "verkeer".

Beantwoording:

Aan de hand het door het waterschap aangeleverde overzicht is het profiel van de Hogeweg aangepast.

3. VROM-Inspectie, directie Uitvoering, regioafdeling Zuid-West, Weena 723, Postbus 29036 te 3001 GA Rotterdam, d.d. 5 november 2010

a. Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.8 aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. In het plangebied bevindt zich het bedrijf Van Overloop B.V. Binnen dit bedrijf kan tot 20.000 kg bestrijdingsmiddelen worden opgeslagen. In de toelichting geeft u aan dat rondom dit bedrijf een PR-contour 10 (-6) van 500 meter ligt. Verder geeft u aan dat er in het onderliggende plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rechtstreeks zijn opgenomen en dat er daardoor geen belemmeringen ontstaan qua externe veiligheid.

Deze redenering is niet juist. Wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid richt zich niet alleen op nieuwe ontwikkelingen, maar juist ook op conserverende gebieden. Elk nieuw bestemmingsplan moet als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden gezien. De Hoge Raad heeft dit in uitspraken bevestigd. Op grond daarvan verzoek ik u alsnog na te gaan of er kwetsbare objecten binnen de PR-contour 10 (-6) van de genoemde risicovolle activiteiten liggen en ook de hoogte van het groepsrisico te bepalen en op grond daarvan te onderzoeken of er binnen het plangebied mogelijk risicoreducerende maatregelen moeten worden getroffen.

Beantwoording:

Vanwege de opslag van bestrijdingsmiddelen betreft het bedrijf Van Overloop B.V. een Bevi-inrichting. Bestrijdingsmiddelen worden verdeeld over vijf opslagplaatsen opgeslagen. Vier opslagplaatsen hebben een opslagcapaciteit tot 10 ton bestrijdingsmiddelen, één opslagplaats een opslagcapaciteit van meer dan 10 ton. De opslagplaatsen met een capaciteit tot 10 ton vallen niet onder het Bevi. Het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO) is niet op de inrichting van toepassing. Het plaatsgebonden risico is gelegen op een afstand van 55 meter van de betreffende opslagloods en het invloedsgebied is gelegen tot op een afstand van 90 meter. Binnen de contour van het plaatsgebonden risico zijn geen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Binnen het invloedsgebied zijn slechts twee woningen van derden gelegen. Dit betekent dat zich binnen het invloedsgebied maximaal 5 mensen bevinden (uitgaande van gemiddeld 2,4 personen per woning). Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een groepsrisico (meer dan 10 doden). Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van de Bevi-inrichting geen belemmering oplevert voor het plangebied.

b. Nationaal belang 09: Archeologische rijksmonumenten

Bij het bestemmen van gronden in de kom van Aardenburg is mede gebruik gemaakt van de Archeologische Monumentenkaart. Op deze kaart staan monumenten die van rijkswege op basis van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd (rijksmonument) en monumenten die deze wettelijke status niet hebben. Laatstgenoemde terreinen kunnen in het bestemmingsplan worden beschermd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is echter te zien dat aan gronden die een wettelijk beschermde status hebben ook de bestemming "*Waarde - Archeologie*" is toegekend. Dat betekent dat de aanleg- en bouwregels in het belang van de archeologische monumentenzorg ook van toepassing zijn op wettelijk beschermde monumenten. Volgens deze regels beoordeelt het college van burgemeester en wethouders bij de aanvraag om vergunning of ontheffing de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord. Dat is niet toegestaan! Ten behoeve van de bescherming van het monument moet immers een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 aangevraagd worden. De Rijksdienst beslist namens de Minister van Onderwijs Cultuur & Wetenschap omtrent een dergelijke aanvraag. De vergunningaanvraag moet overigens worden ingediend bij het college van burgemeester & wethouders die de aanvraag onmiddellijk na ontvangst dient door te zenden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De gronden die van rijkswege zijn beschermd en de dubbelbestemming "*Waarde - Archeologie*" hebben, kunnen wellicht een nadere aanduiding "*Rijksmonument*" krijgen. In de regels met het oog op de dubbelbestemming "*Waarde - archeologische monumenten*" kan bepaald worden dat de regels niet van toepassing zijn op de dubbelbestemmingen die de aanduiding "*Rijksmonument*" hebben.

Beantwoording:

De dubbelbestemming van de wettelijk beschermde archeologische terreinen kan komen te vervallen. Dit heeft geen toegevoegde waarde. Wel zullen deze terreinen op de verbeelding en in de toelichting aangegeven worden, zodat ze beschreven staan en daarmee bij een toets niet over het hoofd worden gezien. Aanpassing van de planregels en verbeelding zal derhalve plaatsvinden.

c. Bestemmingsomschrijving

De formulering van de bestemmingsomschrijving moet als volgt worden gewijzigd "*... behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen...*" (zie hiervoor SVBP2008). Verder worden in de artikelen 17 t/m 19 regels in het belang van de archeologische monumentenzorg gegeven. In de bestemmingsomschrijving dient de formulering dan ook bijvoorbeeld te luiden: "mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden", zoals u dat ook kunt vinden in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied (artikelen 34 t/m 36) van uw gemeente.

Beantwoording:

Aanpassing van de planregels zal plaatsvinden conform de SVBP 2008 en bovenvermeld voorstel.

d. Aanlegregels

In de bouwregels is opgenomen dat aan de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voorschriften kunnen worden verbonden indien daartoe op basis van archeologisch vooronderzoek aanleiding bestaat. Een dergelijke regeling is echter niet getroffen voor een aanlegactiviteit. Dat is niet direct noodzakelijk omdat aan een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit rechtstreeks op basis van het Besluit omgevingsrecht voorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen worden verbonden. Omwille van een duidelijke vergunningprocedure wordt aangeraden dat bij het bestemmingsplan te bepalen, zoals dat bijvoorbeeld is gedaan in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis.

In de aanlegregels (artikelen 17 t/m 19) is bepaald dat: "*Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.*" In de regels is echter niet bepaald dat bij de aanvraag van de vergunning een archeologisch rapport moet worden overlegd. Op grond van dat rapport kan het college de archeologische waarde beoordelen van het terrein waarop de aanlegactiviteiten worden uitgevoerd. Het rapport van de aanvrager bevat hetzelfde advies wat nu volgens de aanlegregels door het college moet worden ingewonnen. Zoals de regels nu zijn moet het college ook de kosten voor archeologisch vooronderzoek ten behoeve van dat advies zelf financieren. In de bouwregels zijn die kosten juist voor de vergunningaanvrager omdat hij bij de aanvraag een rapport moet overleggen. In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis geldt hetzelfde in zowel de bouw- als aanlegregels.

Verslag vooroverleg en inspraak

In het bestemmingsplan kan eventueel de bepaling worden opgenomen dat het college zich laat adviseren over het rapport dat bij de vergunningaanvraag wordt overlegd. De vraag is of een dergelijke bepaling noodzakelijk is omdat advies altijd kan worden ingewonnen. In dit verband verwijs ik wederom naar het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van uw gemeente, waarin niets is opgenomen over het inwinnen van advies door het college omtrent de archeologische monumentenzorg.

Beantwoording:

Met de opmerking kan worden ingestemd. Aanpassing zal plaatsvinden.

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Sluis vanaf 23 september tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn verschillende schriftelijke inspraakreacties ontvangen, ingediend door:

1. Woon Advies Commissie Regio Zeeuws-Vlaanderen, p/a. Beukenstraat 4 te 4537 TA TERNEUZEN.
2. A. de Booij, Weststraat 82 te 4527 BV AARDENBURG.
3. W.F. Boshoven, Christiaansenstraat 40 te 4527 BB AARDENBURG.
4. H. Leliaert, Weststraat 14-20 te 4527 BT AARDENBURG.
5. H.W.C. Lujendijk, Bootstraat 6-8 te 4527 AN AARDENBURG.
6. J. Dierikx, Haven 39 te 4527 AA AARDENBURG.
7. G. de Vriend, Haven 27 te 4527 AA AARDENBURG (namens Schuttersgilde St. Sebastiaan).
8. Th. Van de Veire, Weststraat 1 te 4527 BR AARDENBURG.
9. T. van Hoorickx, Hanzestraat 19 te 4527 GH AARDENBURG.
10. Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje, West Zeeuws-Vlaanderen, secretariaat Philipsweg 9a te 4501 PH OOSTBURG.
11. Zorgzaam Zeeuws-Vlaanderen

Ten aanzien van deze inspraakreacties wordt het volgende opgemerkt.

1. Woon Advies Commissie Regio Zeeuws-Vlaanderen, p/a. Beukenstraat 4 te 4537 TA TERNEUZEN

Inhoud inspraakreactie

De WAC heeft geen opmerkingen, maar spreekt de bereidheid uit tekeningen behorende bij bouwaanvragen van advies te willen voorzien.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

De betreffende reactie wordt in het kader van de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen.

2. A. de Booij, Weststraat 82 te 4527 BV AARDENBURG

Inhoud inspraakreactie

Naar de mening van inspreker hebben verschillende monumenten een verkeerd huisnummer. De Uitbouw behorende bij Weststraat nummer 82 is niet goed bestemd (maar kennelijk toebedeeld aan een ander erf). Deze uitbouw behoort wel tot de genoemde woning. Er bestaat onduidelijkheid over de bestemmingsaanduiding.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

Het bijgebouw behorende bij uw woning is onder de bestemming maatschappelijke doeleinden gebracht. Dit is niet correct. Het bijgebouw bij uw woning is daarom nu onder de juiste bestemming, namelijk centrum gebracht. Dit overeenkomstig de bestemming van uw woning.

3. W.F. Boshoven, Christiaansenstraat 40 te 4527 BB AARDENBURG

Inhoud inspraakreactie

Inspreker heeft een vraag over het groen naast zijn woning. Zijnerzijds bestaat er kennelijk onduidelijkheid of de aanduiding groen of tuin is.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie:

Het betreft hier een van origine gemeentelijke groenstrook. De gemeente heeft echter een heroverweging gemaakt met betrekking tot snippergroen. Overal waar de gemeente het op voorhand ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel acht dat bepaalde groenstroken als tuin worden gebruikt (na verkoop van grond), is aan deze gronden de bestemming 'Wonen' toegekend zodat de gronden ook als zondanig gebruikt kunnen worden. Al naar gelang de ligging voor of achter de voorgevelrooilijn, zijn er ook bebouwingsmogelijkheden voorzien.

4. H. Leliaert, Weststraat 14-20 te 4527 BT AARDENBURG

Inhoud inspraakreactie

Inspreker is van mening dat de goothoogte met het oog op het toe te passen wijzigingsplan voor zijn eigendom tenminste 8 (maar bij voorkeur 9 meter) moet zijn.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

Een daartoe strekkende bepaling tot 9 meter zal in de regels bij de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Deze 9 meter is van toepassing op het gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid waar het bouwvlak is gelegen. Voor gronden achter het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 6 meter.

5. H.W.C. Luijendijk, Bootstraat 6-8 te 4527 AN AARDENBURG

Inhoud inspraakreactie

Betrokkene wenst de oorspronkelijke bestemming "Maatschappelijke doeleinden" met een dienstwoning terug te krijgen als planologisch regime voor zijn panden.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

Gelet op de in het verleden daarover kennelijk gemaakte afspraken en de door betrokkene daartoe overgelegde stukken, dient deze wens als redelijk en acceptabel te worden gehonoreerd. De verbeelding en regels zullen daarop worden aangepast.

6. J. Dierikx, Haven 39 te 4527 AA AARDENBURG

Inhoud inspraakreactie

Wenst een bouwblok voor de schuren op zijn terrein, omdat dat er nu niet meer zou zijn. Voorts heeft betrokkene een vraag over de ligging Molenpad 1.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

Er is geen aanleiding ter plaatse een bouwblok op te nemen. Betrokkene heeft zich daarenboven niet als een agrariër gemanifesteerd, zodat de noodzaak ontbreekt een agrarische bestemming op te nemen.

Het perceel wat door u wordt aangehaald als Molenpad 1 ligt buiten het plangebied. Het maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. De begrenzing van beide bestemmingsplannen is op elkaar afgestemd.

7. G. de Vriend, Haven 27 te 4527 AA AARDENBURG (namens Schuttersgilde St. Sebastiaan)

Inhoud inspraakreactie

Naast het schuttersterrein aan de Herendreef is woningbouw voorzien. Dat is voor de schutterij niet wenselijk omdat er bij zuidenwind op de eerste 20 meter van dit gebied pijlen kunnen vallen. Toen er destijds een voetbalveld was voorzien is hiertegen al eens een bezwaar naar voren gebracht.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

De mogelijkheid tot realiseren van woningbouw komt in het ontwerp-bestemmingsplan te vervallen. De bedoelde gronden worden als 'Agrarisch' bestemd conform het feitelijke gebruik. Er kunnen op de gronden geen gebouwen worden opgericht of functies worden uitgeoefend die een beperking vanwege mogelijk vallende pijlen noodzakelijk maken.

8. Th. Van de Veire, Weststraat 1 te 4527 BR AARDENBURG

Inhoud inspraakreactie

Betrokkene ervaart een zijns inziens ongelijke concurrentie in de vorm van een wildgroei aan vestigingen in de sfeer van kappers, schoonheidssalons, nagelstudio's alsmede visagistes e.d.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

Ook in juridisch opzicht is er het nodige veranderd ten opzicht van 35 jaar geleden, een periode waaraan inspreker refereert. Een gemeentebestuur mag met planologische regelgeving ten principale niet treden in concurrentieverhoudingen, terwijl ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraken niet snel geneigd is om een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau aan te nemen. Daarnaast is er vanuit Europees verband sprake van een dienstenrichtlijn, die eveneens verdere liberalisering voorschrijft. Daarenboven zal de mogelijkheid tot vestiging van een bedrijf aan huis in het ontwerp-bestemmingsplan niet rechtstreeks, maar via een

afwijkingbepaling mogelijk worden gemaakt. Hierdoor zijn er voorwaarden van toepassing waaraan een verzoek tot vestiging van een bedrijf aan huis moet voldoen. Deze voorwaarden hebben betrekking op onder andere parkeergelegenheid, milieuhinder en behoud van het woonkarakter. Daarnaast is aangegeven dat geen verstoring mag plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur.

9. T. van Hoorickx, Hanzestraat 19 te 4527 GH AARDENBURG.

Het betreft het terrein tussen de Bogaardstraat en de Hanzestraat te Aardenburg, achter de huisnummers Bogaardstraat 28 tot en met 44. Dit is op de plankaart bestemd als groenvoorzieningen. Ik huur al een gedeelte van dit terrein van de gemeente en gebruik dit als tuin. Nu wil ik het kopen en er een garage op bouwen. Ik zou u willen verzoeken dat u deze strook grond de bestemming erf geeft. Zoals nu bij het bestaande bestemmingsplan ook is.

Beantwoording:

Aan de betreffende gronden wordt een woonbestemming met nadere aanduiding 'erf' gegeven zodat de gronden als tuin gebuikt kunnen gaan worden en er bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht.

10. Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje, West Zeeuws-Vlaanderen, secretariaat Philipsweg 9a te 4501 PH OOSTBURG

Inhoud inspraakreactie

Bij inspreker genieten zogenaamde "inbreidingen" de voorkeur boven "uitbreidingen", omreden van een krimpende bevolking. Het opnemen van een wijzigingbevoegdheid voor het terrein ten noorden van het Verzorgingscentrum Coensdike vindt men daarom niet wenselijk.

Inspreker zou graag zien dat de bestemming "Groen" minder ruim omschreven wordt. Voorts wenst men het voormalige campingterrein tot "Natuur" te bestemmen. Men wenst voorts dat het weiland ter hoogte van de kruising Draaibrugseweg/Peurssensstraat/Haven de bestemming "Groen" in plaats van woningbouw. Voor de borging van landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden verzoekt men de bestemming ALN rond de Oude Kerkstraat 11 en tussen de nummers 9 en 15 te handhaven.

Men stelt een alternatieve locatie voor aan Oude Eedeweg-Bootstraat voor het aanbrengen van een bergbezinkbak.

Naar de mening van de inspreker heeft het weiland tegenover de Herendreef 25-35, waaraan de nieuwbouwwijk De Gaaiperswei grenst een hoge landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarde, zodat men er voor pleit om de huidige ALN bestemming te handhaven.

Inspreker wil dat de buitenveste van De Elderschans, evenals de binnenveste de bestemming "Natuur" zal behouden. Men vindt dat de veste als cultuurmonument moet worden aangemerkt.

Ten westen van de Paardenmarkt en ten zuiden van het Kloosterpad wordt de bebouwdekomgrens uitgebreid tot een stuk weiland dat thans nog onder de ALN-bestemming valt. Verzocht wordt de huidige komgrens te handhaven evenals de bestemming. De vereniging vindt de bedrijfsactiviteiten: handel in en opslag van bestrijdingsmiddelen aan de Paardenmarkt niet passend binnen de bebouwde kom, terwijl er illegale bouwactiviteiten en verdere uitbreidingen vergund zouden worden.

Men wenst dat voor de locatie van de voormalige gasfabriek als de directe omgeving de bestemming "Groen" gehandhaafd blijft.

Beantwoording:

In het algemeen is het gemeentelijk en provinciaal beleid er op gericht om de inbreidingslocaties in de kernen actief op te pakken. Het opnemen van een wijzigingbevoegdheid voor het terrein ten noorden van het Verzorgingscentrum Coensdike is van de baan. Deze locatie is vooralsnog niet meer in beeld voor woningbouw.

De toegelaten functies binnen de bestemming 'Groen' zijn allen functies die redelijkerwijs binnen als 'Groen' bestemde gebieden acceptabel en voorstelbaar geacht worden. Indien meer bescherming van gronden gewenst is, is aan deze gronden een andere bestemming, bijvoorbeeld 'Natuur' of 'Agrarisch

met waarden'. In dit verband kan nog worden opgemerkt dat de terreinen aan de Haven en enkele gronden aan de oostzijde van de kern (de Oude Kerkstraat, ten noorden van de Bogaardstraat) in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarde' gekregen hebben en niet meer de bestemming 'Wonen', respectievelijk 'Groen'. Op deze gronden kan nieuwe natuur worden ontwikkeld middels een wijzigingsbevoegdheid.

De gemeentelijke riolering voldoet niet de wettelijke milieueisen zoals vastgelegd in de wettelijke CIW-Basisinspanning. Na de herindeling in 2003 is de gemeente Sluis voortvarend gestart met herberekeningen van alle gemeentelijke rioelstelsels om aan de wettelijke CIW-basisinspanning te voldoen. In het voorgaande Gemeentelijk Rioleringsprogramma 2006-2010 zijn de maatregelen die voortvloeien om aan de CIW-Basisinspanning te voldoen opgenomen. Vervolgens zijn alle maatregelen op tekening aangegeven en voor commentaar verzonden aan natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje, die een vertegenwoordiger had aangewezen om de plannen te commentariëren. Naar aanleiding van de namens 't Duumpje gemaakte opmerkingen voor het Bergbezinkbasin (BBV) Aardenburg is een afweging gemaakt enerzijds de voorgestelde locatie met kap van de bomen en de afweging om het bergbezinkbassin aan te leggen op het terrein van de Eedeweg (voormalig Tricolux) als alternatief en bomen blijven behouden. Royal Haskoning heeft met rapport 79000440.9S0010A0 d.d. 18 augustus 2006 een advies gegeven. Uit de hydraulische berekening is voortgekomen dat voor de alternatieve locatie grotere diameters riolering benodigd zijn en de externe overstort aan de Wandeldreef behouden moet blijven om wateroverlast te voorkomen. Milieu technisch is een BBV aan de Eedeweg minder effectief. De hoeveelheid emissie moet hierdoor in andere kernen worden gecompenseerd. De meerkosten van de alternatieve locatie zijn geraamd op € 131.000,-. In overleg met de woordvoerder van 't Duumpje is de keuze gemaakt dat het kappen op de voorgestelde locatie niet op weegt tegenover de extra investering. Als aanbeveling namens 't Duumpje is vervolgens voorgesteld de bomen te verplanten. Voor de gemeente zijn de bomen niet beeld bepalend en kapvergunning vrij. Op verzoek van 't Duumpje is er één alternatief uitgewerkt. De andere voorgestelde locaties vielen af vanwege de mindere milieu effectiviteit en het kostenaspect. Voorts is het navolgende van belang: een locatie onder de volkstuinten Verloren Kostje is geen optie omdat het niet bereikbaar is voor groot materieel. Een toegangsweg naar deze locatie zou de cultuurhistorische waarden aantasten. De ideale ligging van het BBV is ter hoogte van de huidige overstort (naast Wandeldreef 2) waarin een aantal monumentale bomen staan. De voorgestelde ligging aan de Wandeldreef is in het voortraject daarom als tweede keus gekozen. Op verzoek van de woordvoerder van 't Duumpje is in 2006 nog een ander alternatief uitgewerkt, namelijk de locatie van woningbouw aan de Eedeweg, zodat de bomen (die kapvergunning vrij zijn) te kunnen sparen. Zoals gezegd wijst het rapport van Royal Haskoning uit dat dat de gemeente € 131.000,- meer zou kosten. Namens 't Duumpje is door de woordvoerder geconcludeerd dat de bomen dit bedrag niet waard zijn. Daarbij vond hij het milieubelang dat gediend werd met een voorziening voor schoner oppervlaktewater ook van grotere waarde voor 't Duumpje. Dit is door de woordvoerder kortgesloten met het bestuur van 't Duumpje, waarop de vraag kwam of de bomen verplant zouden kunnen worden. Deze herplant is besproken met de groenbeheerder. Het gaat om bomen van ca. 20 jaar oud. Herplant brengt aanmerkelijke kosten met zich mee, terwijl de overlevingskans 50% is.

Het weiland tegenover de Herendreef 25-35, waaraan de nieuwbouwwijk De Gaaiperswei krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden' zodat een voldoende borging van de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden plaatsvindt.

De buitenveste van de Elderschans is cultuurhistorisch en archeologisch waardevol. Er zal een combinatie van bestemmingen (te weten 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie') worden opgenomen die recht doen aan de bescherming van beide waarden.

Het agrarische perceel ten westen van de Paardenmarkt en ten zuiden van het Kloosterpad wordt bestemd als 'Agrarisch met waarden' zodat recht gedaan wordt aan de aanwezige gebiedswaarden. De bedrijfsactiviteiten aan de Paardenmarkt zijn gedeeltelijk een bestaand gegeven. Uitbreiding van deze functie voor zover niet onevenredig conflicterend met omliggende functies is geclausuleerd toegelaten om een duurzame en toekomstgerichte bedrijfsvoering te faciliteren.

De locatie van de voormalige gasfabriek is bestemd als 'Wonen' met nadere aanduiding 'tuin'. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Met deze bestemming wordt recht gedaan aan het beoogde gebruik en zorgt er tevens voor dat er geen bebouwing op deze open locatie zal plaatsvinden.

11.Zorgsaam Zeeuws-Vlaanderen

Zorgsaam Zeeuws-Vlaanderen wenst te komen tot de bouw van 2 PG groepswoningen alsmede een huisartsenpraktijk aan de Gaaiperswei.

Beantwoording:

Aan de hand van de door initiatiefnemer te overleggen stukken zal worden overgegaan tot inpassing en rechtstreekse bestemming. In de toelichting zal een verantwoording worden gegeven van de haalbaarheid van deze bestemming.

Bijlage 4:
Toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Funcziemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten.
- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

1) De VoorbeeldStaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan¹⁾. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

3.-Flexibiliteit

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplan-praktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB f
febr. 2010

Bijlage 5:
Toelichting Staat van horeca-activiteiten

Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Regels

