

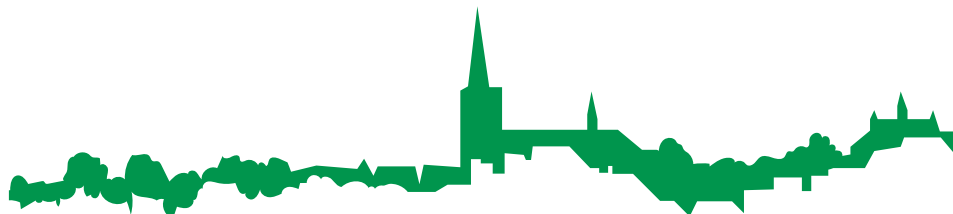
# BESTEMMINGSPLAN WOONPARK GROENEVELT II





# BESTEMMINGSPLAN WOONPARK GROENEVELT II GEMEENTE SLUIS

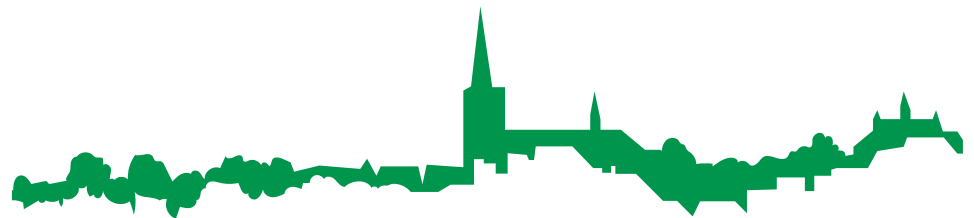
Planstatus	<b>Vastgesteld</b>
Datum	<b>17 - 12 - 2020</b>
Plan identificatie	<b>NL.IMRO.1714.BPGroeneveltII-VG01</b>
Auteur(s)	<b>Zoe Zeegers / Cristian van Kuijk</b>



Ordito b.v.	E	<a href="mailto:info@ordito.nl">info@ordito.nl</a>
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	<a href="http://www.ordito.nl">www.ordito.nl</a>
Gilze	KVK	54811554



## TOELICHTING



<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Plangebied	8
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>10</b>
3.1	Stedenbouwkundig plan	10
3.2.	Openbare ruimte en groen	11
3.2.	Beeldkwaliteit	12
3.3.	Duurzaamheid	12
3.4	Verkeer en parkeren	13
<b>4.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
<b>5.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>19</b>
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	22
5.3	Bodemkwaliteit	23
5.4	Externe veiligheid	25
5.5	Flora en fauna	27
5.6	Geluid	29
5.7	Luchtkwaliteit	30
5.8	Water	31
5.9	Onontpofte Oorlogsresten	35
5.10	Mer-beoordeling	35
<b>6</b>	<b>Juridische regelgeving</b>	<b>37</b>
6.1	Inleiding	37
6.2	Systematiek van de regels	37
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	38
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39



## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> fase van het woonpark Groenevelt aan de zuidoostzijde van de kern Sluis. Met dit plan worden 36 woningen gerealiseerd.

De 2<sup>e</sup> fase van het woonpark Groenevelt is reeds voor woningbouw (37 woningen) bestemd in het huidige bestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt' (2006). De afgelopen jaren heeft de planontwikkeling van fase 2 stil gelegen. De tijd is nu rijp om de ontwikkeling weer op te starten, met een plan dat past bij de huidige woningmarkt. Er is een nieuw verkavelingsplan opgesteld dat beter aansluit bij de huidige marktvraag en de ruimtelijke structuur van de omgeving. De oorspronkelijke appartementen zijn vervangen door grondgebonden woningen. Daarnaast heeft de 2<sup>e</sup> fase een eigen verkeersontsluiting, los van de 1<sup>e</sup> fase en heeft de verkaveling een meer organisch karakter gekregen, passend bij de 1<sup>e</sup> fase. Het huidige gewenste verkavelingsplan past echter niet binnen de opzet van het vigerend bestemmingsplan, omdat de nieuwe woningen, wegen en groen niet passen binnen de bestemmingen uit het bestemmingsplan Woonpark Groenevelt (2006). Voor de ontwikkeling van het aangepaste plan voor de 2<sup>e</sup> fase dient daarom een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden.

In dit bestemmingsplan worden 36 woningen mogelijk gemaakt voor de 2<sup>e</sup> fase van woonpark Groenevelt, één woning minder dan de 37 woningen uit het huidige bestemmingsplan.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Sluis. Het plangebied betreft een braakliggend terrein ten oosten van het nieuwbouwproject Woonpark Groenevelt fase 1 en ten noorden van de Burgemeester Aernoudtsweg, zie afbeelding 1.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sluis, nrs. 1048 en 362 en heeft een oppervlakte van circa 13.000 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijke plannen.nl, 2019)

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woonpark Groenevelt' vastgesteld op 23 november 2006, zie afbeelding 2. Binnen het plangebied is een verkaveling opgesteld met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Erven' en 'Groen'. Verder is het bestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie', van toepassing. Op grond van dit plan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De nieuwe verkaveling voor de 36 woningen in de 2<sup>e</sup> fase past niet binnen de gedetailleerde bestemmingen, bouwvlakken en aanduidingen voor de 37 woningen uit het bestemmingsplan Woonpark Groenevelt 2006. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Woonpark Groenevelt uit 2006, rode omlijning is plangebied 2<sup>e</sup> fase



## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:  
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:  
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:  
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Sluis is een vestingstad en kreeg stadsrechten in 1290. Sluis kwam in de 14e en 15e eeuw tot grote economische bloei als voorhaven van Brugge. De bebouwingsstructuur is nog steeds gebaseerd op het Middeleeuwse stratenpatroon. Een belangrijk deel van de vestingwerken is nog intact. In het centrum staat het enige Belfort van Nederland. Sluis lag vroeger aan het Zwin. Aan de rand van het centrum ligt nog de oude haven. Sluis is in de Tweede Wereldoorlog voor 58 % verwoest/zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald.



Afbeelding 3 Kern Sluis met direct omgeving, plangebied Groenevelt 2<sup>e</sup> fase binnen rode omlijnning (bron: gemeentatlas.nl, 2020)

De functionele hoofdstructuur van Sluis heeft een concentrische opbouw: rondom het centrumgebied zijn een aantal, al dan niet in tact zijnde, schillen te herkennen. Binnen het centrumgebied is een zeer hoge concentratie van winkels en horeca aanwezig. De woonfunctie is hier van ondergeschikt belang. Het wonen in het centrum vindt hoofdzakelijk plaats boven de winkels. Het merendeel van de publieke functies zijn in en nabij het centrumgebied gelegen.

Rondom het centrumgebied zijn de woongebieden gesitueerd. In de schil tussen het woongebied en de vestingwerken zijn aan de noord oostzijde een aantal maatschappelijke en recreatieve functies aanwezig zoals de begraafplaats, een camping, sport- en speelvelden, een hertenkamp en volkstuinten. Aan de zuidzijde heeft woningbouw plaatsgevonden tot aan de vestingwerken. Het terrein tussen het westelijk gelegen deel van de vestingwerken en de Hoogstraat (Sluissche havenpolder) is bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De mantel van Sluis wordt gevormd door de vestingwerken. Deze vervullen vanwege de cultuurhistorie een belangrijke functie als attractie en sfeermaker voor een bezoek aan de stad. De stadswallen zijn toegankelijk gemaakt door de aanleg van wandelpaden. In het buitengebied ligt rondom de stad een fietspad, zodat ook vanaf die zijde de stad te bezichtigen is. De schillen worden middels vier routes ontsloten. Dit zijn de drie toegangswegen en de Damsche Vaart. Langs twee van de drie toegangswegen zijn, buiten vestingwerken, stedelijke functies aanwezig. Aan de westzijde zijn de vestingwerken over een grote afstand verdwenen. Aan de weg richting de Belgische grens is een grote variatie aan functies (woningen, bedrijven, winkels en horeca en parkeren) aanwezig. Aan de zuidoostzijde is ook een gebied van stedelijke functies aanwezig. Het gaat om de uitbreidingswijk 'Woonpark Groenevelt', een bedrijventerrein en een grote parkeervoorziening die over de vestingwerken zijn heen getild. Het Woonpark Groenevelt betreft een geïsoleerd compartiment van woningen buiten de stad met een Vlaamse identiteit.

## 2.2 Plangebied

Het plangebied Groenevelt 2<sup>e</sup> fase ligt ten zuidoosten van de kern Sluis. Het plangebied betreft een braakliggend terrein ten oosten van het nieuwbouwproject Woonpark Groenevelt fase 1 en ten noorden van de Burgemeester Aernoudtsweg. Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de 2<sup>e</sup> fase van het woonpark Groenevelt, waarvoor reeds in 2006 een bestemmingsplan voor de realisatie van 37 woningen is vastgesteld. Het woonpark Groenevelt ligt aan de rand van het stadje Sluis, en is direct ontsloten richting de doorgaande weg N253.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sluis, nrs. 1048 en 362 en heeft een oppervlakte van circa 13.000 m<sup>2</sup>.

Het plangebied is volledig onverhard en begroeid met gras. Er staan enkele bomen verspreid in het gebied. Het plangebied wordt ten zuiden begrensd door de Burgemeester Aernoudtsweg. Deze weg sluit aan op de Nieuwstraat die ten noorden richting de kern van Sluis gaat en ten zuiden een verbinding maakt met de N253. In oostelijke richting is de Burgemeester Aernoudtsweg een doodlopende weg. Ten zuidwesten van de Burgemeester Aernoudtsweg, bevindt zich een groot parkeerterrein voor het recreatiecentrum Toversluis. Ten westen van het plangebied ligt het bestaande Woonpark Groenevelt fase 1 en ten oosten bevindt zich het perceel van de bestaande twee-onder-een-kap woning Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7. Aan de noordzijde grenst het ruime woonperceel van de woning Burgemeester Aernoudtsweg 9.



Afbeelding 4 Plangebied gezien vanaf de Burgemeester Aernoudtsweg (foto 2018)



Afbeelding 5 Begrenzing plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijke plannen.nl, 2019)

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Stedenbouwkundig plan

Het woonpark Groenevelt is een stedenbouwkundig en architectonisch landelijk opgezet woongebied in neoromantische stijl. De bebouwing in de 2<sup>e</sup> fase van het woonpark krijgt voor wat betreft architectuur en beeldkwaliteit dezelfde vormkenmerken en sfeer als de bebouwing uit de 1<sup>e</sup> fase van het woonpark Groenevelt. De 1<sup>e</sup> fase is, op enkele bouwkvelds na, volledig gerealiseerd.

In de 2<sup>e</sup> fase worden 36 woningen ontwikkeld, zie stedenbouwkundig plan afbeelding 6. Het plangebied heeft een ruim opgezette verkavelingsstructuur, een open bebouwingsstructuur en een duidelijke samenhangende bouwstijl met fase 1. Er is sprake van vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen. De woningen worden uitgevoerd in 1 of 2 bouwlagen, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter.



Afbeelding 6 Verkaveling 2<sup>e</sup> fase Woonpark Groenevelt (bron: Fierloos architecten, 13 juni 2019)

In dit bestemmingsplan worden in de 2<sup>e</sup> fase van Woonpark Groenevelt 36 woningen mogelijk gemaakt, één woning minder dan de 37 woningen uit het huidige bestemmingsplan.

## 3.2. Openbare ruimte en groen

Groenevelt fase 2 wordt direct ontsloten vanaf de Burgemeester Aernoudtsweg door middel van bijzonder vormgegeven poort, in navolging van de poort bij fase 1. De nieuwe poort zal architectonisch nader worden uitgewerkt. Door deze eigen entree hoeft het verkeer van fase 2 niet door de bestaande fase 1 te rijden. Wel is er een langzaam verkeerverbinding tussen fase 2 en fase 1 aanwezig. Deze verbinding zal door middel van een paal worden afgesloten. In het geval van calamiteiten en voor onderhoud kan deze verbinding open gesteld worden voor hulpdiensten en onderhoudsverkeer.

Vanaf de poort loopt de door groenstroken met knotwilgen omzoomde entree het plangebied in richting de groene long. Centraal in het plangebied ligt een openbare groenvoorziening, de 'groene long' van het plan. Deze groene long geeft lucht en ruimte aan het plan. Een groot deel van de nieuwe woningen is georiënteerd op deze groene long. De groene long biedt ruimte voor verblijf en speelvoorzieningen en wordt benut worden voor de opvang van regenwater.

Ter plaatse van de langzaam verkeerverbinding richting fase 1 komt een tweede groenzone met knotwilgen, die voor een zachte overgang naar de bestaande buurt fase 1 zorgt. Daarnaast worden groenvakken aanbracht in de rabatstrook gelegen vóór de noordelijke percelen.

In het nieuwe plan komt 1.237 m<sup>2</sup> aan groenvoorzieningen. Dit is minder dan in het oorspronkelijke plan voor fase 2, waar rondom het centrale appartementencomplex meer groen aanwezig was voor ruimte en uitzicht van de appartementen en voor de waterberging.

In de nieuwe opzet is de keuze gemaakt voor een volledig grondgeboden woningtype, waardoor er meer privé groen is en er minder noodzaak is voor een centrale algemene groenvoorziening zoals bij appartementen noodzakelijk is. Daarnaast zal de waterberging (die in het oorspronkelijke plan grotendeels rondom het appartementencomplex was voorzien) in de nieuwe opzet voornamelijk in de te verbreden watergang aan de zuidzijde van de Burgemeester Aernoudtsweg plaats vinden. Er is daarom minder ruimte binnen de groenvoorzieningen in het plangebied zelf voor waterberging noodzakelijk.

Aan de voorzijde van alle woonkavels zal een haagbeuk worden aangeplant van minimaal 0,80 m hoog. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan wordt de aanleg en instandhouding van deze haag geborgd.

De nieuwe woonstraat zal aangelegd worden in klinkerverharding, waarbij onderscheid is gemaakt in een rijbaan en een rabatstrook. Klinkers in de rabatstrook wordt in dezelfde kleur en in hetzelfde verband uitgevoerd als de rijbaan. Hierdoor ontstaat een rustig en dorps beeld. Tevens zijn de kabels en leidingen dan goed toegankelijk. Vanwege het beperkte aantal verkeersbewegingen is het aanbrengen van aparte voetpaden niet noodzakelijk. Op deze wijze kan de hoeveelheid verharding beperkt blijven, wat gunstig is vanuit het oogpunt van klimaatadaptief bouwen.

De openbare ruimte komt in eigendom en beheer bij de gemeente Sluis.

Voor de bewoners van de woningen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 wordt er aan de noordzijde van hun percelen een nieuwe ontsluiting aangebracht. Daarnaast is in de plannen rekening gehouden met de bereikbaarheid van de bestaande garage van de woning Burgemeester Aernoudtsweg 5. Bij de civiel technische werkzaamheden worden nieuwe aansluitingen op het riool voor de woningen Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7 gemaakt.

### *Afvalbeleid*

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het nieuwe inzamelingsbeleid van de gemeente Sluis. Alle woningen hebben voldoende mogelijkheid om op eigen terrein 3 containers te stallen. In overleg met de gemeente zal bij de uitwerking van het openbaar gebied de locaties voor het opstellen van de containers voor het inzamelen bepaald worden.

### *Veiligheid/brandweer*

Het stedenbouwkundig plan en de civieltechnische uitwerking is afgestemd op het advies van de Veiligheidsregio (d.d. 14 maart 2019, bijlage). In het plan zal een extra brandkraan worden geplaatst zodat iedere woning binnen 100 meter bereikbaar wordt met bluswater. De exacte locatie zal in overleg met de brandweer worden bepaald.

## 3.2. Beeldkwaliteit

In het gemeentelijk welstandsbeleid (welstandsnota 2012) is het beeldkwaliteitsplan Park Groenevelt uit 2006 opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan geldt ook voor Groenevelt fase II en wordt bij de uitwerking van de woningen en de openbare ruimte worden aangehouden. Elke aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het welstandsbeleid en dus aan het beeldkwaliteitsplan Park Groenevelt uit 2006. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld.



Afbeelding 7 referentiebeeld neoromantische stijl uit Beeldkwaliteitplan Park Groenevelt 2006

## 3.3. Duurzaamheid

Nieuwbouwwoningen moeten aan bepaalde EPC waarden voldoen. Daarnaast zijn de nieuwe BENG-waarden in voorbereiding. Deze waarden zijn opgenomen in het Bouwbesluit. De aanvraag omgevingsvergunning moet voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Daarnaast is sinds 1 juli 2018 in de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) opgenomen dat er geen nieuwe aardgas aansluitingen gerealiseerd mogen worden. Hierdoor moeten duurzame alternatieven toegepast worden zoals bijvoorbeeld een warmtepomp. Ook het materiaalgebruik moet duurzaam en circulair zijn.

Het bouwbesluit moet sowieso gevolgd worden wat betreft energieverbruik, maar bij deze nieuwe woningen is de kans aanwezig voor het bouwen van ‘nul-op-de-meter’ woningen (NOM) oftewel energieneutraal, zogenaamde NOM-ready woningen. Deze kunnen NOM gemaakt worden in de toekomst. De gemeente Sluis heeft namelijk een opgave om in 2045 de woningvoorraad energieneutraal te hebben. Elke nieuwe woning die daar nu al aan voldoet is meegenomen en betekent minder werk in de toekomst.

Bij de bouwkundige uitwerking van de woningen zal voldaan worden aan de van toepassing zijnde duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Daarnaast worden de mogelijkheden voor NOM-woningen of NOM-ready woningen onderzocht.

### 3.4 Verkeer en parkeren

#### *Verkeer*

Het plangebied wordt ontsloten via de Burgemeester Aernoudtsweg, waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Ten oosten van het plangebied loopt de Burgemeester Aernoudtsweg door in een doodlopende weg voor motorvoertuigen en ten westen sluit de weg aan op de Nieuwstraat die een verbinding maakt naar de kern Sluis en aansluit op de N253. Het grootste deel van de woningen in de nieuwe fase II wordt ontsloten via de Burgemeester Aernoudtsweg en de eigen nieuwe ontsluitingsweg die los staat van fase I. Er is alleen een langzaam verkeersverbinding en calamiteitenontsluiting tussen fase I en fase II aanwezig. Een uitzondering hierop vormen de 6 nieuwe woningen aan de westrand van fase II, die wel ontsloten worden via de bestaande straat Groenevelt.

Ten zuidwesten van de Burgemeester Aernoudtsweg bevindt zich een groot parkeerterrein voor het recreatiecentrum Toversluis. De in- en uitrit bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied.

#### *Parkeren*

##### **Parkeernorm**

Voor de planontwikkeling Groenevelt II in Sluis is de online CROW rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren ingevuld (opgenomen in de bijlage). Hierbij is uitgegaan van een invulling met 36 voornamelijk halfvrijstaande woningen.

Uit deze berekening komt de volgende parkeerbehoefte:

minimaal	65 parkeerplaatsen
maximaal	94 parkeerplaatsen

Dit komt neer op een parkeernorm van minimaal 1,8 tot maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning.

##### **Aanwezige parkeerplaatsen**

###### *Openbaar gebied*

In het stedenbouwkundig plan zijn 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig. Dit zijn alleen de parkeerplaatsen in fase II, de parkeerplaatsen in fase I zijn niet meegerekend. De parkeerplaatsen hebben een breedte van minimaal 2,70 meter. Bij parkeervakken die aansluiten op openbaar groen is rekening gehouden met een uitstapstrook.



### *Parkeren eigen terrein*

Alle woningen beschikken over een eigen oprit en garage, waardoor het parkeren voor een groot deel op eigen terrein opgelost kan worden.

Elke woning beschikt minimaal over één parkeerplaats op eigen terrein. Volgens de CROW-richtlijnen telt een lange oprit (min. 10 meter) als 1,3 parkeerplaats en een brede oprit (min. 4,5 m breed) als 1,8 parkeerplaats. Dit levert het volgende beeld op:

Soort oprit	Aantal woningen	CROW-richtlijn	Aantal parkeerplaatsen eigen terrein
Enkele oprit	11	1,0	11
Lange oprit (10 m lang)	4	1,3	5,2
Brede oprit (4,5 m breed)	21	1,8	37,8
Totaal	36		54

### ***Conclusie parkeren***

Op eigen terrein zijn 54 parkeerplaatsen aanwezig en in het openbaar gebied 16 parkeerplaatsen. In totaal zijn dat 70 parkeerplaatsen. Dit komt neer op bijna 2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale parkeernorm van 65 parkeerplaatsen.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied gelden geen opgaven van nationaal belang.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er geen regeling uit het Barro van toepassing. Bepalingen uit het Barro hebben voor het plangebied geen gevolgen.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de Ladder, blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen en of er daarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het geldende planologische regime maakt 37 woningen mogelijk in het plangebied. Deze 37 woningen maken onderdeel uit van de harde plancapaciteit. Het voornemen betreft het realiseren van maximaal 36 woningen, waardoor niet meer bebouwing mogelijk gemaakt wordt dan onder het voorheen geldende regime kon worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan worden 36 woningen mogelijk gemaakt, één woning minder dan de 37 woningen uit het huidige bestemmingsplan.

Het planvoornemen wordt hiermee niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee de ladder niet van toepassing is.

Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

### *Behoefte*

Door Zwin Regio Vastgoedmakelaars is nader onderbouwd (opgenomen in de bijlage) waarom er anno 2019 behoefte is aan 36 woningen in Sluis.

Nu Groenevelt fase I zo goed als afgerond is, kan een doorstart gemaakt worden met fase II. Daarnaast heeft de woning markt sinds 2008 tot ca. 2014-2015 zo op slot gezeten dat het economisch niet verantwoord was om op deze schaal nieuwe woningen aan te bieden in een markt waar de financierbaarheid in dit marktsegment quasi onbestaande was.

Sinds 2014-2015 is de rook terug opgetrokken en zien we in plan Groenevelt terug een duidelijke herneming van de verkoop, zowel in herverkoop als in de verkoop van nog te koop staande kavels. De hoeveelheid te koop staande woningen is teruggelopen tot 3 stuks vandaag.

De kern Sluis heeft in de periode 2014-2015 relatief weinig last gehad van het economisch tij mede door de influx van Vlamingen die meer en meer in en rond Sluis zijn komen wonen in deze periode. De woningprijzen in het segment tot 400.000 euro zijn in dezelfde periode zelfs in prijs gestegen en er is/was weinig leegstand in en rond de kern Sluis.

Vertrekkende van deze uitgangspunten betreft de kern Sluis een attractief woongebied waar ruim voldoende markt is voor de invulling van eengezinswoningen in het marktsegment tussen de 300.000 en 400.000 euro.

## 4.2 Provinciaal en regionaal beleid

### *Omgevingsplan Zeeland 2018*

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Het Omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012 -2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Een duurzame en concurrerende economie;
- Een klimaatbestendige en -neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige, bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de Omgevingswet, namelijk het denken van 'nee tenzij' naar 'ja, mits' en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

### *Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 2<sup>e</sup> wijziging*

Op 5 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 2<sup>e</sup> wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de verordening ruimte provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Dit bestemmingsplan betreft een herverkaveling van een bestaande woningbouwlocatie. Het aantal woningen neemt niet toe en de plangrenzen worden niet gewijzigd. In de zin van de verordening Ruimte is daarom geen sprake van een nieuwe woningbouwlocatie.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### *Visiedocument 'Krachtig verbonden' gemeente Sluis*

Op 17 december 2015 is het visiedocument 'Krachtig verbonden' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. Het doel van de visie 'Krachtig verbonden' is om de hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid helder vast te leggen en hiermee een koers te kunnen bepalen tot 2020. Deze beleidslijnen geven richting en vormen een kapstok voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Hierbij bewaakt het visiedocument de onderlinge samenhang tussen de verschillende deelvisies.

Het visiedocument is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken waarin per thema een beleidskoers wordt uitgestippeld. De uitwerking per thema vindt plaats aan de hand van drie centrale vragen:

1. Waar heeft de gemeente mee te maken?
2. Wat wil de gemeente bereiken?
3. Hoe wil de gemeente het bereiken?

Op het gebied van wonen streeft de gemeente ernaar om een hoogwaardige woongemeente te zijn waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke woonomgeving. Waarbij de woningvoorraad aansluit bij de veranderende woonwensen van de inwoners en op de demografische veranderingen.

Dit wil de gemeenten bereiken door beperkte ruimte te bieden voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw. Bij nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat er in een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt.

In het vigerend bestemmingsplan zijn 37 woningen positief bestemd. Met het beoogde planvoornemen van maximaal 36 woningen, wordt de bebouwingstructuur en het kavelpatroon aangepast, zodat deze beter aansluit op de naastgelegen woonwijk. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### *Verdrag van Malta*

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

#### *Erfgoedwet*

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de Monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen. De Monumentenwet is per 1 juli 2016 samen met een vijftal andere wetten opgenomen in de Erfgoedwet. Bovendien worden elementen uit de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, opgenomen in de nieuwe Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt.

#### *Gemeentelijk Archeologiebeleid en onderzoeksagenda Sluis*

In 2013 is het gemeentelijke archeologiebeleid van de gemeente Sluis vastgelegd in het 'Gemeentelijke archeologiebeleid en onderzoeksagenda Sluis' (GOAS). In januari 2017 is het archeologiebeleid herzien. In deze herziening zijn nieuwe zaken uit de Erfgoedwet opgenomen en is het beleid uit 2013 geëvalueerd. Het motto van de herziening is: "Soepel waar het kan en streng waar het moet."

In het archeologiebeleid is het grondgebied opgedeeld in verschillende geologische lagen, per laag is de verwachting op archeologische waarde bekeken en ingedeeld in categorieën van archeologische verwachtingswaarden.



Afbeelding 8 uitsnede Archeologische beleidskaart (bron: gemeente Sluis, 2017)

### Onderzoek

Het plangebied valt onder categorie 4: hoge archeologische verwachtingswaarde. In het Parapluplan archeologie Sluis (Ontwerp 26-06-2018) is dit vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen een gebied met 'Waarde - Archeologie 2' geldt een verbod op het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> én dieper reiken dan 0,40 m-mv. Dergelijke werkzaamheden zijn wel vergunbaar mits een archeologisch onderzoeksrapport wordt voorgelegd waarin wordt aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dat deze niet behoudenswaardig zijn of dat deze door de voorgenomen werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Om de bouw van de woningen en de aanleg van de infrastructuur mogelijk te maken, is door Artefact een archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen<sup>1</sup> uitgevoerd.

Met het booronderzoek is vastgesteld dat het pleistocene dekzand (Laagpakket van Wierden) gelegen is op een diepte vanaf 1,09 m -NAP en dieper (vanaf 2,80 m -mv). De top van het dekzand is intact aangetroffen, waarmee de archeologische verwachting voor dit niveau (vroeg prehistorie) behouden blijft op een middelhoge verwachting. De top van het op het dekzand gelegen Hollandveen Laagpakket is aangetroffen op een diepte tussen 0,60 en 0,96 m -NAP (2,25 – 2,60 m -mv). De geringe dikte van het pakket veen en de erosieve overgang naar de bovengelegen afzettingen zijn duidelijke aanwijzingen dat de veentop is geërodeerd door mariene invloeden. De verwachting die gold voor dit niveau, voor het aantreffen van vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd, komt daarmee te vervallen. Voor de Vroege Middeleeuwen blijft de verwachting onveranderd (lage verwachting).

Boven het veen bevinden zich mariene afzettingen behorende tot het Laagpakket van Walcheren, afgezet in de post-Romeinse Tijd waarin het gebied een onbedijkt slikken- en schorrenlandschap was. Uitsluitend in boring 2 en 4 zijn deze afzettingen nog intact, hoewel in de top wel bioturbatie is opgetreden. In de overige boringen die voldoende konden worden doorgezet, uitgezonderd boring 7, zijn bodemverstoringen waargenomen als gevolg van de bouw (1907) en sloop (1991) van het voormalige internaat. Dit blijkt uit de aangetroffen verstoorde/opgebrachte kleipakketten met daarin veel recent baksteenpuin en soms beton, mortel, sintels en kiezels. Deze verstoringen reiken tot een diepte van minimaal 0,50 tot maximaal 1,75 m -mv. Daar waar de boringen zijn gestuit op ondoordringbare puinlagen (boring 5, 8 en 9) kunnen deze verstoringen eveneens worden verwacht. Ter plaatse van boring 10 is een oude rioolbuis in de ondergrond aanwezig op een diepte van 0,95 m - mv.

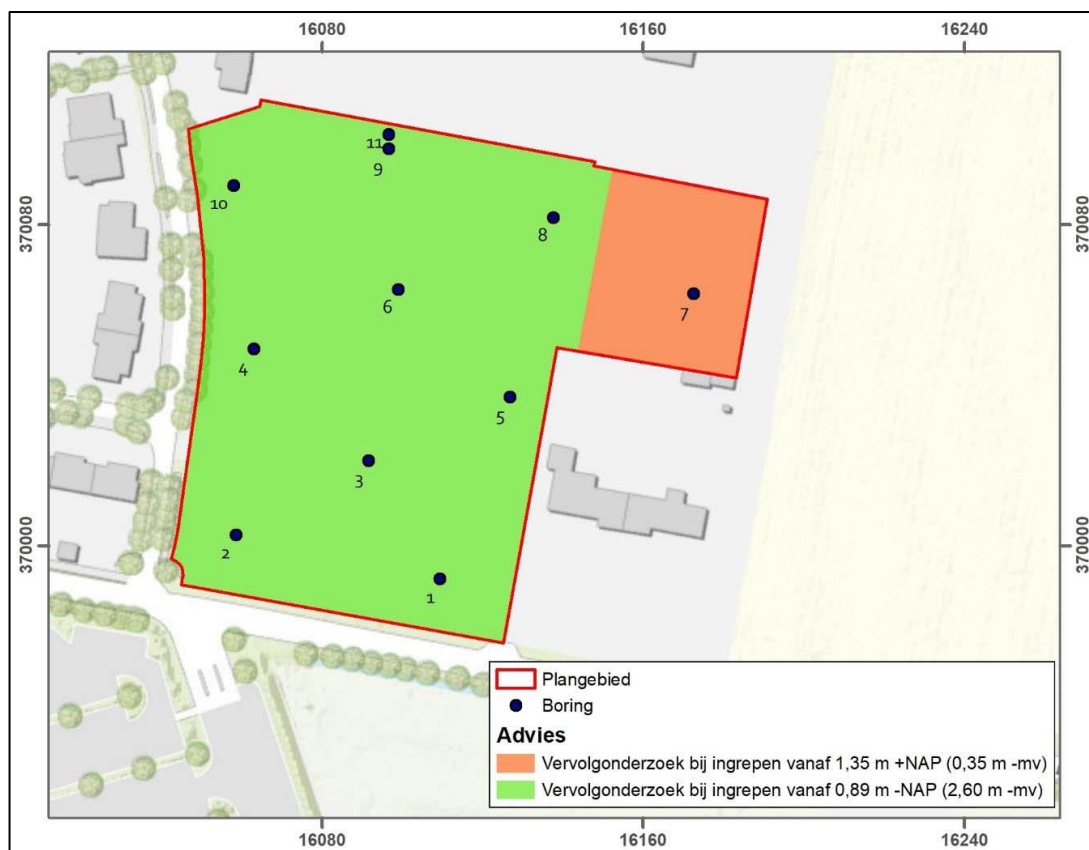
Boring 7, gezet in het oostelijk deel van het plangebied, behoeft extra aandacht. Deze locatie is ten oosten van het voormalige internaatcomplex gelegen. Beneden de bouwvoor (0,35 m -mv, 1,36 m +NAP) is een oud oppervlak aangetroffen; mogelijk gaat het om een cultuurlaag. Daaronder, tussen 0,85 en 1,10 m -mv (0,86 – 0,61 m +NAP) zijn in een verspitte/ verploegde kleilaag veel verbrande resten zachte baksteen gevonden die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een baksteenoven (veldoven) uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd. Het betreft duidelijk oudere baksteen dan de elders in grote hoeveelheden aanwezige recente baksteenresten. In dit deel van het plangebied geldt dan ook een hoge verwachting op de aanwezigheid van vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Gelet op de waargenomen verstoringen in de ondergrond en het

---

<sup>1</sup> Artefact, *Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. verkennende boringen, 8 mei 2020, projectcode 2018ART118*

ontbreken van aanwijzingen voor vindplaatsen, geldt in de overige delen van het plangebied alleen nog een lage verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Op basis van het onderzoek dient voor het volledige plangebied in het nieuwe bestemmingsplan een dubbelbestemming waarde archeologie te worden opgenomen. Geadviseerd wordt om de vrijstellingsdieptes conform onderstaande afbeelding op te nemen.



Afbeelding 9 advieskaart archeologisch onderzoek

Voor een groot deel van het plangebied kan een vrijstellingsdiepte 1 tot 2,60 m -mv (0,89 m -NAP) worden opgenomen. De top van het pleistocene dekzand is nog intact, waardoor een middelhoge verwachting geldt voor dit niveau. In het oostelijke deel van het plangebied is deze dieptevrijstelling beperkt tot 0,35 m -mv (1,35 m +NAP). Aan deze zijde bevindt zich mogelijk een baksteenoven uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd.

Voor het plangebied zijn geen exacte bodemingrepen bekend. Indien grootschalige graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan de weergegeven vrijstellingsdieptes wordt archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Conform de AMZ-cyclus dient een dergelijk vervolgonderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (protocol 4003, IVO-P). Het betreft fase 2 en 3 van het inventariserend onderzoek dient te worden uitgevoerd. Deze fasen omvatten een karterende en waarderende fase met als doel het terrein systematisch te onderzoeken op de aanwezigheid van vondsten en/of sporen (karterende fase) en het waarnemingsnet te verdichten om de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit van de archeologische resten vast te stellen (waarderende fase). Afhankelijk van de omvang, aard en diepte van de toekomstige bodemingrepen



kan het voor sommige werkzaamheden noodzakelijk en wenselijk zijn om het vervolgonderzoek in de vorm van een Opgraving -variant Archeologische Begeleiding uit te voeren.

Het is echter niet uit te sluiten dat daar waar geadviseerd is geen vervolgonderzoek uit te voeren, desondanks toch relevante archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn die in de uitvoeringsfase van de toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht kunnen komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016).

### *Cultuurhistorie*

Aan de noordzijde van het Woonpark Groenevelt bevinden zich het cultuurhistorisch waardevolle wallen-complex van Sluis, waaronder het gebied van de Buitenschans. In de ruimtelijke opzet van Woonpark Groenevelt is een bufferzone tussen het wallencomplex en de 1e fase van het woonpark Groenevelt opgenomen: parkachtig ingericht uitloopgebied en waarborging van de Buitenschans en handhaven van de openheid / het zicht op de wallen. Hierdoor blijft een landschappelijk waardevolle en in een parkstructuur opgezette groen overgangsgebied tussen dit woongebied en de binnenstad van Sluis gehandhaafd, onder andere ter waarborging van de cultuurhistorische en de belevingswaarde van het historische wallencomplex (en omgeving). Het plangebied van Woonpark Groenevelt II grenst niet direct aan de historische wallen, de 1<sup>e</sup> fase van Groenevelt ligt er tussen.

Aan de oostzijde van Woonpark Groenevelt bevinden zich twee aaneengebouwde karakteristieke woningen (Burgemeester Aernoudtsweg 5 en 7). Behoud van deze woningen (inclusief het zicht op en de specifiek eigen karakteristiek daarvan) is ruimtelijk kwalitatief alsook uit (cultuur-)historische optiek gewenst en vormt een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkeling van deze uitbreidingslocatie: deze woningen maakten eertijds deel uit van het toenmalige complex van de kostschool "St. Jozef" en vormen door de ligging, de bijzondere (naar het verleden refererende) verschijningsvorm en onderlinge samenhang (nog steeds) een opvallend en kenmerkend bebouwingselement in de zuidelijke kernrandzone.

De aangepaste verkaveling van Woonpark Groenevelt II heeft geen invloed op het behoud de groene bufferzone en karakteristieke woningen.

### *Conclusie*

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen ter bescherming van de aanwezig archeologische waarden.

De aangepaste verkaveling van Woonpark Groenevelt II heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Bij de oorspronkelijke planopzet was hier al rekening mee gehouden.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende

bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Gelet om de omgevingskarakteristiek kan voor het plangebied gesproken worden van een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven met bijbehorende richtafstanden:

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Nieuwstraat 83a	Recreatiecentrum	2	30 m	80 m
Nieuwstraat 83	Restaurant	1	10 m	150 m
Nieuwstraat 66	Bouwmarkt	2	30 m	185 m
Bedrijventerrein Sluis (westzijde Nieuwstraat)	Diverse bedrijven	3.1.	50 m	162 m

In de tabel is af te lezen dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstand ten opzichte van de omliggende bedrijven. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan veranderen de afstanden tot de omliggende bedrijven niet.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.3 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

#### *Verkennend bodemonderzoek*

Door Mitec Advies B.V. is in juni 2018 een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er op een deel van de onderzoekslocatie eventueel risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755. Dit in verband met het aangetoonde gehalte van zink boven de interventiewaarde in boring 10, bodemlaag van 50-100 cm-mv. De aangetoonde bodemverontreiniging met de parameter zink boven de interventiewaarde is mogelijk te relateren aan de aangetroffen matige bijmenging met baksteen in de betreffende bodemlaag. Daarnaast is op een deel in het zuidwesten van de onderzoekslocatie ondefinieerbaar puin (menggranulaat) aanwezig. De herkomst van het ondefinieerbaar puin, op welke moment het ondefinieerbaar puin is geproduceerd dan wel in de bodem terecht is gekomen en de ouderdom van het ondefinieerbaar puin is niet bekend. Dit deel van de onderzoekslocatie moet derhalve conform de huidige regelgeving als asbestverdacht worden aangemerkt. Er dient derhalve een verkennend asbest in puinonderzoek conform de onderzoeksnorm NEN 5897 te worden uitgevoerd.

#### *Nader bodemonderzoek*

Mitec Advies B.V. heeft in juli 2018 het nader bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate grondmonster 16 (boring 101, bodemlaag van 50-100 cm-mv) voor de onderzochte parameter zink een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond. Voor de andere separate grondmonsters zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde van zink aangetroffen.

Op basis van de verkregen resultaten afkomstig van het eerder in juni 2018 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en het huidige nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld dat de aangetoonde bodemverontreiniging met de parameter zink boven de interventiewaarde in de grond van boring 10 (verkennend bodemonderzoek, traject 50-100 cm-mv) zowel horizontaal als verticaal in zijn geheel is afgebakend.

Het maximale verontreinigingstraject in de grond met de parameter zink nabij boring 10 is vastgesteld op circa 50 cm. De interventiewaardecontour (sterk verontreinigd) nabij boring 10 is vastgesteld op circa 8,70 m<sup>2</sup>. Op basis van de contour en het maximale verontreinigingstraject boven de interventiewaarde is de maximale omvang van de nabij boring 10 aangetroffen bodemverontreiniging met de parameter zink in de grond boven de interventiewaarde vastgesteld

---

<sup>2</sup> Mitec Advies B.V., *Verkennend bodemonderzoek Groenevelt ong. en Burg. Aernoudtsweg ong. te Sluis, 3 juli 2018, projectnr. 18MIT132.10*

<sup>3</sup> Mitec Advies B.V., *Nader bodemonderzoek Groenevelt ong, kadastraal perceel M 1048 (ged.) te Sluis, 16 juli 2018, projectnr. 18MIT132.10A*

op circa 4,35 m<sup>3</sup>. Gezien de totale omvang (kleiner dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume) kan conform de Wet bodembescherming (Wbb) vastgesteld worden dat er in de grond geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Wanneer werkzaamheden/ handelingen in de grond ter plaatse van de aangetroffen, niet mobiele bodemverontreiniging met de parameter zink boven de interventiewaarde gaan plaatsvinden, dient er voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden ter beoordeling een beknopt plan van aanpak te worden ingediend bij de gemeente Sluis.

#### *Verkennend onderzoek asbest in puin*

Mittec Advies B.V. heeft in juli 2018 een verkennend onderzoek 'asbest in puin'<sup>4</sup> uitgevoerd ter plaatse van een met menggranulaat halfverhard pad in het zuidwestelijke deel van de locatie Groenevelt.

Aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek asbest in puin is de voorgenomen herinrichting van de locatie in combinatie met het feit dat tijdens de veldwerkzaamheden die zijn uitgevoerd voor het verkennend bodemonderzoek een niet nader te definiëren laag menggranulaat van onbekende herkomst aangetroffen is, ter plaatse van het half verharde pad dat gelegen is tussen de openbare wegen Burgemeester Aernoudtsweg en Groenevelt. Deze halfverhardingslaag is daarom aangemerkt als zijnde asbestverdacht.

Uit de onderzoeksresultaten van het verkennend onderzoek asbest in puin blijkt dat de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie en/of voor de afvoer van het materiaal uit de puinlaag. Een nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen planontwikkeling.

## 5.4 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke

---

<sup>4</sup> Mittec Advies B.V., Verkennend onderzoek 'asbest in puin' Groenevelt ong. te Sluis, 27 juli 2018, projectnr. 18MIT305.60

stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

### Onderzoek



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart Nederland (bron: risicokaart.nl, 2019)

De Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In bovenstaande uitsnede is de omgeving van het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en transportmodaliteiten met gevaarlijke stoffen.

#### Advies veiligheidsregio 14 maart 2019

Het stedenbouwkundig plan en de civieltechnische uitwerking is afgestemd op het advies van de Veiligheidsregio (d.d. 14 maart 2019). In het plan zal een extra brandkraan worden geplaatst zodat iedere woning binnen 100 meter bereikbaar wordt met bluswater. De exacte locatie zal in overleg met de brandweer worden bepaald.

#### Advies veiligheidsregio 11 december 2019

Het plan is in het kader van Externe veiligheid door de veiligheidsregio beoordeeld, en hieruit blijkt

dat het plangebied niet in binnen een invloedsgebied van risicobronnen met gevaarlijke stoffen ligt. Het plan maakt zelf ook geen nieuwe risicobronnen mogelijk. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit plan. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit overigens ook correct beschreven.

Wij achten het daarom niet noodzakelijk om in het kader van externe veiligheid op deze ontwikkeling te adviseren’.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.5 Flora en fauna

### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Met de Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegd om bijzonder provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebieden verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

### *Beschermd planten en dieren*

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);

2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandeling voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

### Onderzoek

Voor het plangebied is in september 2018 een Quickscan beschermde natuurwaarde<sup>5</sup> uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. Uit de Quickscan blijkt dat diverse beschermde soorten voorkomen in het plangebied, of de directe omgeving.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient dan ook rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming Zeeland. Dit kan door middel van de volgende maatregelen:

- Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels. De struikbeplanting (braam) dient verwijderd te worden in de periode 1 augustus – 15 maart;
- Er dient rekening gehouden te worden met dagverblijven (paar- en baltsverblijf) van de Ruige dwergvleermuis. De lindebomen dienen gekapt te worden in de periode 1 november – 1 maart na controle door een ecologisch deskundige. De kans op aanwezigheid van vleermuizen is in deze periode het kleinst;
- Om de gunstige staat van instandhouding van de Ruige dwergvleermuis te waarborgen dienen vleermuistillen (2 palen met elk minimaal 4 duurzame vleermuiskasten) geplaatst te worden op het terrein (op een locatie die niet door kunstlicht beschenen wordt). Dit dient in overleg met een vleermuisdeskundige te gebeuren. Indien dit niet mogelijk is, dan dienen in de omgeving duurzame vleermuiskasten opgehangen te worden in bomen in de omgeving (straal 250 meter).

Verder wordt er geen negatief effect verwacht op Natura 2000-gebieden. Er is tevens geen negatief effect te verwachten op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.

### Ontheffing Wet natuurbescherming

Voor het plangebied is op 16 januari 2019 door de provincie Zeeland een ontheffing<sup>6</sup> onder voorwaarden verleend voor de dwergvleermuis. De ontheffing heeft betrekking op het rooien van een vijftal lindebomen en braamstruiken ten behoeve van het bouwklaar maken. Conform de

<sup>5</sup> Adviesbureau Wieland, Quickscan beschermde natuurwaarden Project Groenevelt, Adviesbureau Wieland, 11 september 2018

<sup>6</sup> Ontheffing Wet natuurbescherming, Provincie Zeeland, 16 januari 2019

voorschriften hebben de initiatiefnemer begin 2019 de bomen gerooid en gesnoeid en de voorgeschreven vleermuiskastkasten geplaatst.

De in de quickscan (11 september 2018) nog genoemde bomen en braamstruiken zijn dus inmiddels verwijderd conform de ontheffing.

### *Stikstof*

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het project is met Aeries Calculator 2019 een berekening<sup>7</sup> uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase van het project. Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot de nieuwbouw van één woning zowel in de gebruiksfase als de bouwfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend.

### *Conclusie*

Indien rekening wordt gehouden met de bovengenoemde maatregelen, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering van het planvoornemen.

## 5.6 Geluid

### *Beleidskader*

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het plangebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de wet niet beschermd tegen geluidshinder.

### *Onderzoek*

De N253 ligt op ca. 220 m van het plangebied. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer tenminste 40 meter bedraagt bij de volgende wegen: N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat).

De nabijgelegen overige wegen (Burgemeester Aernoudtsweg, Groenevelt) zijn allen 30 km/uur wegen met een relatief lage verkeersintensiteit en zonder doorgaand verkeer. De Burgemeester

---

<sup>7</sup> Ordito, stikstofdepositie ontwikkeling 2e fase woonpark Groenevelt, Sluis, 28 november 2019



Aernoudtsweg is een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer. Daarnaast worden de nieuwbouwwoningen langs de Burgemeester Aernoudtsweg verder naar achteren (van de weg af) gesitueerd dan in het huidige vastgestelde bestemmingsplan, waardoor de akoestische situatie verbetert.

Gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat vanwege de relatief lage verkeersintensiteit en de grootte van de afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woningen en het hart van de wegen er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het vanuit het bouwbesluit vereiste binnenniveau van maximaal 33 dB zal zonder aanvullende maatregelen gehaald kunnen worden. Daarnaast beschikken alle woningen over een geluidluwe achtergevel. Daarmee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

### *Onderzoek*

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Onderhavig planvoornemen ligt ver beneden deze grens en kan worden aangemerkt als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtverontreiniging.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

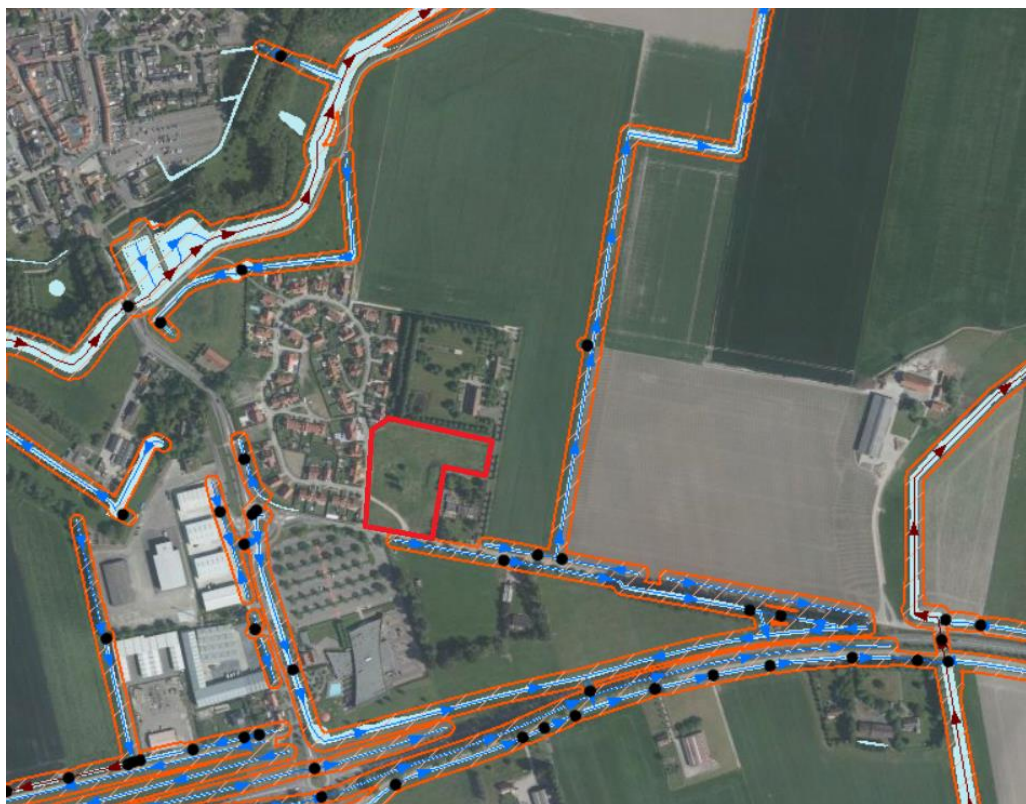
## 5.8 Water

### *Watertoets*

Voor ruimtelijke plannen is 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. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het kwaliteits- en kwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder.

### *Huidige watersysteem*

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



Afbeelding 11 Uitsnede legger oppervlaktewaterlichamen (bron: waterschap Scheldestromen, 2019)

### *Toekomstig watersysteem*

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking watertoets van het Waterschap Scheldestromen of het beoogde planvoornemen strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering	De locatie is niet gelegen nabij een waterkering.

Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.																			
<p><b>Wateroverlast</b> (vanuit oppervlaktewater)          Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden/bergen / afvoeren van water.</p>	<p>Het perceel is een braakliggend terrein van 13.000 m<sup>2</sup>. Met de realisering van de woningen wordt ca. 6.321 m<sup>2</sup> extra verharding toegevoegd. De exacte oppervlakten kunnen nog wijzigen bij de planuitwerking.</p> <table border="1" data-bbox="973 465 1225 775"> <thead> <tr> <th></th> <th>Huidige situatie</th> <th>Na realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Woningen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>3.163 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Openbare wegen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>1.899 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Openbare parkeervakken</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>233 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Particuliere opritten</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>1.026 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td></td> <td><b>6.321 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Om overlast te voorkomen dient een voorziening voor een wateropgaven van ca. 474 m<sup>3</sup> (6.321 m<sup>2</sup> x 0,0075) gerealiseerd te worden.</p> <p>In het plangebied zelf zal een wadi in de centrale groenzone worden aangebracht. Hieronder wordt een pakket gewassen kleischelpen aangebracht welke afgedekt worden door een goed waterdoorlatende drainlaag. Schelpen worden rondom volledig afgedekt middels een waterdoorlatend gronddicht weefsel. Schelpen hebben een bergend vermogen (holle ruimte) van 65%. Drainlaag inzaaien met gras. Rondom het IT-riool wordt een pakket van grofzand aangebracht.</p> <p>De resterende benodigde berging wordt gerealiseerd door het verbreden van de bestaande watergangen langs de Burgemeester Arnoudtsweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitbreiding bestaande watergang aan zuidzijde (lengte 112m) Burgemeester Aernoudtsweg tot een profiel van:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bodemdiepte +0.05NAP</li> <li>o Bodembreedte 0.50m</li> <li>o Taluds 1 : 2</li> </ul> </li> <li>- Uitbreiding bestaande watergang aan noordzijde Burgemeester Aernoudtsweg (lengte 68m) tot een profiel van:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bodemdiepte +0.05NAP</li> <li>o Bovenbreedte van 8.00m</li> <li>o Bestaande talud aan wegzijde doortrekken tot bodem. Talud komt hiermee op 1 : 1.5</li> <li>o Talud aan landzijde 1 : 2</li> </ul> </li> </ul> <p>Op basis van statische en dynamische berekeningen van het stelsel en het overleg met de gemeente en waterschap over de technische uitwerking van het watersysteem is bepaald dat het nieuwe watersysteem voldoende capaciteit heeft om het hemelwater te bergen.</p>		Huidige situatie	Na realisatie	Woningen	0 m <sup>2</sup>	3.163 m <sup>2</sup>	Openbare wegen	0 m <sup>2</sup>	1.899 m <sup>2</sup>	Openbare parkeervakken	0 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>	Particuliere opritten	0 m <sup>2</sup>	1.026 m <sup>2</sup>	<b>Totaal</b>		<b>6.321 m<sup>2</sup></b>
	Huidige situatie	Na realisatie																	
Woningen	0 m <sup>2</sup>	3.163 m <sup>2</sup>																	
Openbare wegen	0 m <sup>2</sup>	1.899 m <sup>2</sup>																	
Openbare parkeervakken	0 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>																	
Particuliere opritten	0 m <sup>2</sup>	1.026 m <sup>2</sup>																	
<b>Totaal</b>		<b>6.321 m<sup>2</sup></b>																	

	De verdere uitwerking van een en ander zal in overleg met het waterschap en gemeente plaats vinden en is noodzakelijk alvorens het waterschap watervergunningen zal afgeven.
<b>Riolering/RWZI</b> (inclusief water op straat/overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De 1 <sup>e</sup> fase van het Woonpark Groenevelt is al volledig afgekoppeld en voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterriolering van fase 2 zal tevens aangesloten worden op dit stelsel.  Om overlast te voorkomen dient een voorziening voor een wateropgave van ca. 474 m <sup>3</sup> (6.321 m <sup>2</sup> x 0,0075) gerealiseerd te worden. Zie voor de uitwerking hiervan het aspect "wateroverlast"  Het afvalwater wordt opgevangen in het dwa-rioleringsstelsel en via het gemaal Park Groenevelt verpompt naar het gemeentelijke rioleringsstelsel aan de Nieuwstraat. Wat vervolgens wordt afgevoerd naar het gemaal van het waterschap aan het Geldeloozepad te Sluis.
<b>Waterschapsobjecten</b> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	Er zijn rond de locatie geen waterschapsobjecten aanwezig.
<b>Watervoorziening / -aanvoer</b> Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Nadelige effecten van veranderingen in het ruimtegebruik kan deels gecompenseerd worden door de combinatie van onderstaande oplossingen: - het aanleggen van een wadi in het midden van het plangebied met daaronder een schelpenpakket; - Toepassen van IT-riolering (drainriool en met een overstortmuur berging in het hemelwaterstelsel creëren; - Het graven van oppervlaktewater buiten het plangebied, maar binnen het peilgebied.
<b>Volksgezondheid</b> (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Met de ontwikkeling van de nieuwbouw zijn er geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.
<b>Bodemdaling</b> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De nieuwe ontwikkeling zal geen omvangrijke grondwateronttrekkingen voorzien.
<b>Grondwateroverlast</b> Tegengaan/ verhelpen van grondwateroverlast.	Door het realiseren van eerder genoemde compenserende maatregel(en) wordt grondwateroverlast tegengegaan.
<b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er is geen sprake van het realiseren van een waterpartij, derhalve is de ontwikkeling niet van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.

<b>Grondwaterkwaliteit</b> Behoud/ realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit.
<b>Verdroging (Natuur)</b> Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	De ontwikkeling heeft geen invloed op verdroging van de natuurgebieden.
<b>Natte natuur</b> Ontwikkeling/ bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er zijn direct rond de locatie geen natuurgebieden.
<b>Onderhoud waterlopen</b> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	De waterloop waarop het nieuw regenwaterriool zal worden geloosd, blijft voldoende ruimte behouden voor onderhoudsstroken.
<b>Waterschapswegen</b> Goede verkeersdoorstroming /veiligheid op wegen in beheer van het waterschap.	In en nabij het plangebied zijn geen wegen in het beheer van het waterschap gelegen.

### Watertoets

De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder waterschap Scheldestromen. In de mail van 13 december geeft waterschap aan dat wat hen betreft de watertoets is afgerond en dat de planologische procedure bij de gemeente verder kan omdat de watertoets is voltooid. Uitwerking van het een en ander in overleg met het waterschap is noodzakelijk alvorens het waterschap vergunningen zal verlenen.

In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap Scheldestromen op 4 mei 2020 een wateradvies uitgebracht. Het advies om vooraf aan de verdere bestemmingsplanprocedure het inrichting- en waterhuishoudingsplan in overleg met de gemeente en waterschap af te ronden. Dit om zorg te dragen dat alles past. Daarna de RO/waterparagraaf in het ontwerp bestemmingsplan hierop aanpassen.

De waterparagraaf in het ontwerp bestemmingsplan is afgestemd op het inrichtings- en waterhuishoudkundig plan d.d. 9 juni 2020 dat met de gemeente Sluis en het waterschap is afgestemd.

Het waterhuishoudkundig plan is in oktober 2020 in overleg met waterschap en gemeente verder (technisch) uitgewerkt en doorgerekend, waarbij gebleken is dat het plan voldoende capaciteit heeft om het hemelwater te bergen. De waterparagraaf in het vastgestelde bestemmingsplan is aangepast aan het waterhuishoudkundig plan van oktober 2020.

### Conclusie

Indien de benodigde watercompensatie wordt gerealiseerd zijn er geen belemmeringen voor de waterhuishouding.

## 5.9 Onontplofte Oorlogsresten

In de periode 1940-1944 hebben vele oorlogshandelingen plaatsgevonden op het grondgebied van de gemeente Sluis. Grote delen van het grondgebied zijn verdacht op het aantreffen van onontplofte oorlogsresten. Op wat zij precies verdacht zijn kan aangetoond worden door middel van het uitvoeren van historisch vooronderzoek. Op basis van de gegevens van het historisch vooronderzoek kan de detectie en benaderingsmethode bepaald worden.

## 5.10 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarde liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

### *Beoordeling*

#### *Drempelwaarde D-lijst*

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om het realiseren van 36 woningen. Het bouwen van woningen valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term 'stedelijke ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2 in Bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Het betreft een reeds vastgesteld bestemmingsplan, waarvan alleen door middel van dit bestemmingsplan de verkaveling wordt aangepast. De effecten hiervan op het milieu zijn ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan minimaal.

### *Gevoelige gebieden*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarde, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

### *Milieugevolgen*

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

### *Conclusie*

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de gegevens in deze toelichting over de milieueffecten kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk besispunt in het collegevoorstel opgenomen.

## 6 JURIDISCHE REGELGEVING

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan ‘Kleine Kernen Sluis’.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen.

Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

### 6.2 Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en op de systematiek van de komplannen ‘Kleine Kernen’.

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast zijn in de landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen*

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

#### *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele afwijking van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

#### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel;
- Algemene bouwregels;



- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels.

#### *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Slotregel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

### 6.3 Beschrijving van de bestemmingen

#### *Artikel 3 Groen*

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn gericht op de maximale toegestane hoogtematen.

#### *Artikel 4 Verkeer*

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder bergbezinkbassins) en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zijn bestemd als 'Verkeer'.

#### *Artikel 5 Wonen*

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Artikel 6 Waarde – Archeologie 2*

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Inspraak*

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 13 maart 2020 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties. In deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

#### *Vooroverleg*

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1 Bro, toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om reactie te geven op het plan. De ingekomen reacties zijn opgenomen in de "Notitie beantwoording vooroverlegreacties", opgenomen in de bijlagen.

#### *Ontwerp bestemmingsplan*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 juli 2020 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn nul zienswijzen ingediend. De vooroverlegpartners zijn ook benaderd over de ter inzage legging en zij hebben aangegeven reeds akkoord te zijn. In een eerder stadium van ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze partners al benaderd en hebben zij hun vooroverlegreacties ingediend. Deze zijn dus al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Wel dienen nog een aantal ambtshalve wijzigingen te worden doorgevoerd. Deze zijn van minimale aard, leveren geen verslechtering op voor het plan en worden beschreven en behandeld in de "Notitie ambtshalve aanpassingen", opgenomen in de bijlagen. Hierin is in een conclusie ook opgenomen op welke wijze de wijziging moet worden doorgevoerd in het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.