

Datum 18-9-2012

11366 Ruimtelijke onderbouwing Klokstraat Sluis

Gemeente Sluis

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	RANDVOORWAARDEN	17
4.1	Milieu en bedrijf	17
4.2	Externe veiligheid	17
4.3	Akoestiek	19
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bodemkwaliteit	20
4.6	Water	21
4.7	Flora en fauna	22
4.8	Archeologie	25
4.9	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	25
5.	UITVOERBAARHEID	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
	BIJLAGE	27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding van deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om een detailhandelvestiging te realiseren aan de Klokstraat 'ongenummerd'. Op de huidige locatie staan twee loodsen die gebruikt worden als magazijn ten behoeve van horeca. De oude loodsen worden opgeknapt en aan de achterkant wordt een klein gedeelte bijgebouwd. De vernieuwde loodsen zullen gebruikt worden voor de vestiging van minimaal twee detailhandelsondernemingen.

Op de locatie rust momenteel de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Om de detailhandelvestigingen mogelijk te maken dient afgeweken te worden van de huidige bestemming. Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van de aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

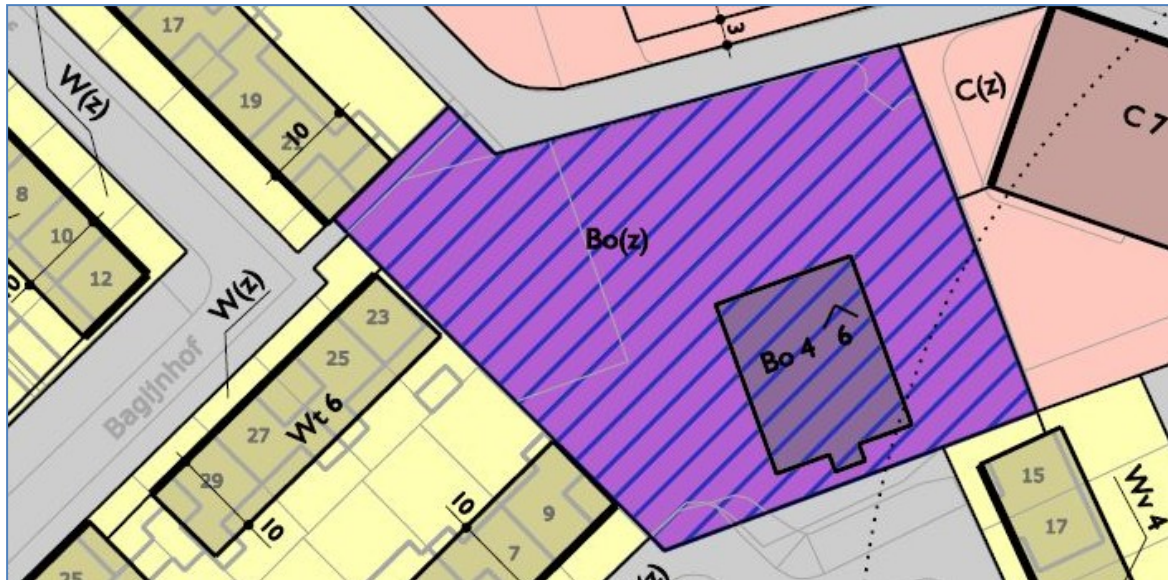
Het bouwplan omvat de gronden die kadastraal bekend staan als sectie I, perceelnummers 2228 en 2229. Het plangebied ligt in de oude binnenstad van het vestingstadje Sluis. Het pand heeft zijn ingang aan de Klokstraat. De Klokstraat is tevens de plangrens aan de noordelijke en oostelijke richting. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Krepelstraat en aan de westzijde zijn de woningen aan de Bagijnhof de grens van het plan.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Onderhavige locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kom Sluis', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis op 27 november 2008. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met in het bouwvlak een subbestemming 'opslag van goederen'. Op de omliggende gronden ligt een extra aanduiding 'zonder bebouwing'. Op de gehele locatie ligt een uitwerkingsbevoegdheid.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan Kom Sluis

De gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan 'Kom Sluis'. Ter plaatse van de subbestemming 'Opslag van goederen' zijn de gronden bestemd voor de opslag van goederen, met uitzondering van vuurwerk en andere voor de omgeving gevaarlijke stoffen, voorzover deze voorkomen in de bij deze voorschriften behorende lijst van gevaarlijke stoffen. Tevens zijn de gronden bestemd voor verharding, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.

Binnen het bouwvlak mag een gebouw worden gebouwd met een maximum dakvoetheogte van 4 meter en een totale hoogte van 6 meter.

De uitwerkingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met de subbestemming 'opslag van goederen' uit te werken in de bestemming 'Centrumvoorzieningen', mits voldaan wordt aan de voorwaarden:

- het bepaalde in de bestemming 'Centrumvoorzieningen' van overeenkomstige toepassing is;
- de winkels en verzorgende bedrijven uitsluitend op de begane grond zullen worden gesitueerd;
- het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming ten minste 10 zal bedragen;
- de bebouwde oppervlakte van het totale bouwperceel ten hoogste 60% mag bedragen;
- de oppervlakte bestemd voor winkels ten hoogste 1500 m² en de oppervlakte per vestiging ten hoogste 300 m² mag bedragen;
- de dakvoetheogte en de totale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 respectievelijk 10 meter;
- de afstand van ieder gebouw tot de perceelsgrenzen ten minste 5 meter zal bedragen;

- tussen een vrijstaand bijgebouw en de achtergevel van de woning een ruimte van ten minste 3 meter onbebouwd en onoverdekt blijft;
- de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 40 m²;
- indien het enkel een woning betreft mogen op het bijbehorende bouwperceel maximaal één aan- en uitbouw en twee bijgebouwen worden gerealiseerd;
- de totale hoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- de totale hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen;
- per woning ten minste 1,2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van woningen en voldoet daarom niet aan deze voorwaarden, zodoende kan geen gebruik gemaakt worden van deze regeling.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opzet. Allereerst komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde, waar zowel de bestaande als de toekomstige situatie in wordt beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het van toepassing zijnde beleid op de locatie weer. In hoofdstuk 4 komen de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. Uiteindelijk wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht in hoofdstuk 5.

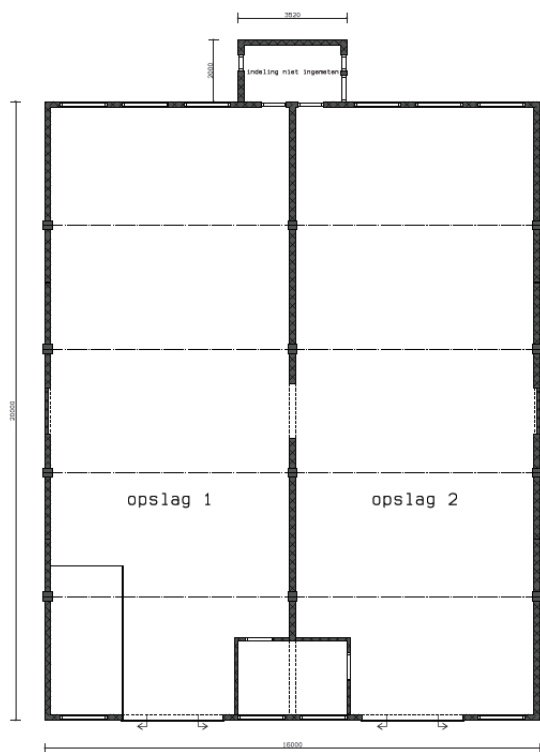
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Tussen de Klokstraat en de Krepelstraat staan twee aan elkaar gebouwde loodsen, bestaande uit één bouwlaag met een kap. De loodsen worden gebruikt als opslag van goederen ten behoeve van de horeca. Vanuit de Klokstraat is het terrein te bereiken. Om de loodsen heen is het terrein totaal verhard en worden de gronden gebruikt als parkeerterrein voor het centrum van Sluis. De terreinafscheiding is middels een laag hekwerk in combinatie met onder andere groene hagen. Het terrein is afgesloten middels een slagboom, zoals te zien op afbeelding 3.



Afbeelding 3 Projectlocatie



Afbeelding 4 Plattegrond bestaande loodsen

2.2 Toekomstige situatie

Functionele en stedenbouwkundige aspecten

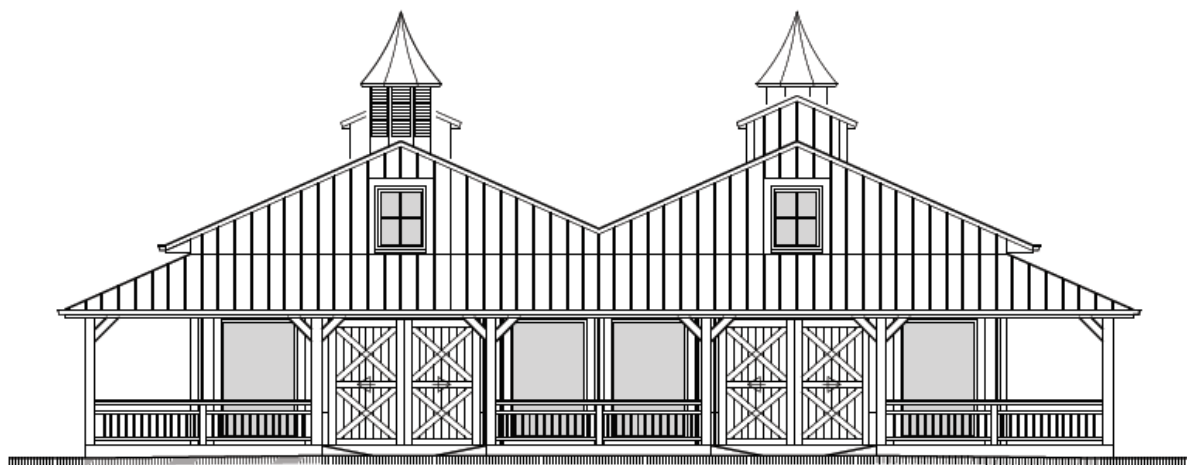
In het voorliggende bouwplan blijven de huidige twee loodsen staan en worden gerenoveerd ten behoeve van de detailhandel. Vanuit de gemeente is gesteld dat het maximaal toegestane oppervlak voor detailhandel per vestiging 300m² is. Dit om het compacte karakter van de detailhandelstructuur in het centrum te versterken. Hierdoor dienen in het pand minimaal twee detailhandelsvestigingen ondergebracht te worden. Hierbij gaat het om detailhandel, niet zijnde grootschalige detailhandel. Onder grootschalige detailhandel wordt door gemeente Sluis verstaan volumineuze goederen die qua aard en omvang niet in het centrum horen.

De huidige loodsen zijn samen circa 328m². Bij de renovatie krijgt de rechter loods een uitbouw over de volledige breedte van circa 8 meter bij 4 meter. De hoogte van de uitbouw is gelijk aan het hoofdgebouw. De linker loods krijgt een beperkte uitbouw van circa 3,5 meter bij 4 meter, waar de toiletgroep van beide panden worden gesitueerd. De totale oppervlakte van het nieuwe pand wordt hierdoor circa 378 m². In totaal wordt circa 50 m² extra bijgebouwd. De extra uitbouw valt buiten het bouwblok, zoals ingetekend in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sluis'.

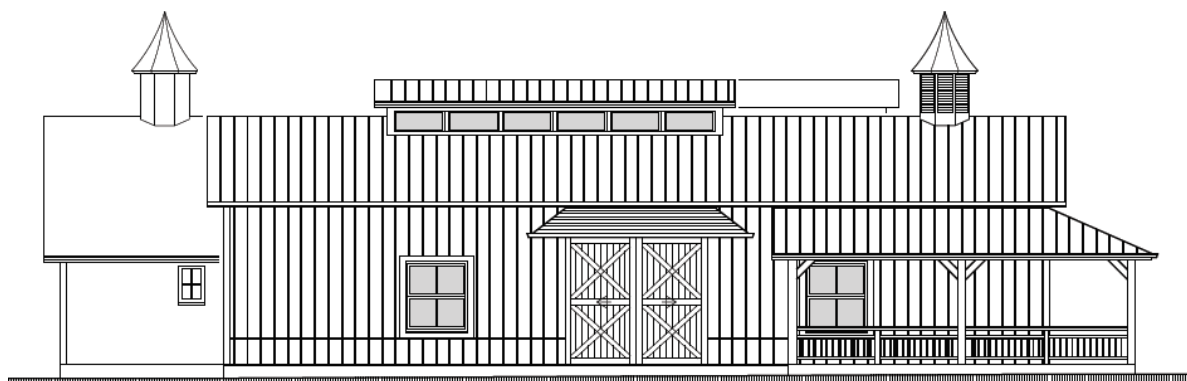
De voorzijde van het pand, gezien vanuit de Klokstraat, krijgt rondom een veranda. Hierdoor ontstaat een overkapping boven de ingangen van beide bedrijfsruimtes. De loodsen krijgen hiermee een sterk verbeterde uitstraling ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Het gehele pand krijgt een nieuw dak. Hiervoor worden de bestaande muren opgehoogd, het dak krijgt tevens een klein overstek. In het vigerende bestemmingsplan mag een gebouw worden gebouwd met een dakvoetheogte van maximaal 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het vernieuwde pand krijgt door de ophoging van het dak een goot- / dakvoetheogte van 4,4 meter en een bouwhoogte van 6,3 meter. Hierdoor ontstaat een overschrijding van het vigerende bestemmingsplan van 0,4 meter van de dakvoetheogte en 0,3 meter van de bouwhoogte.

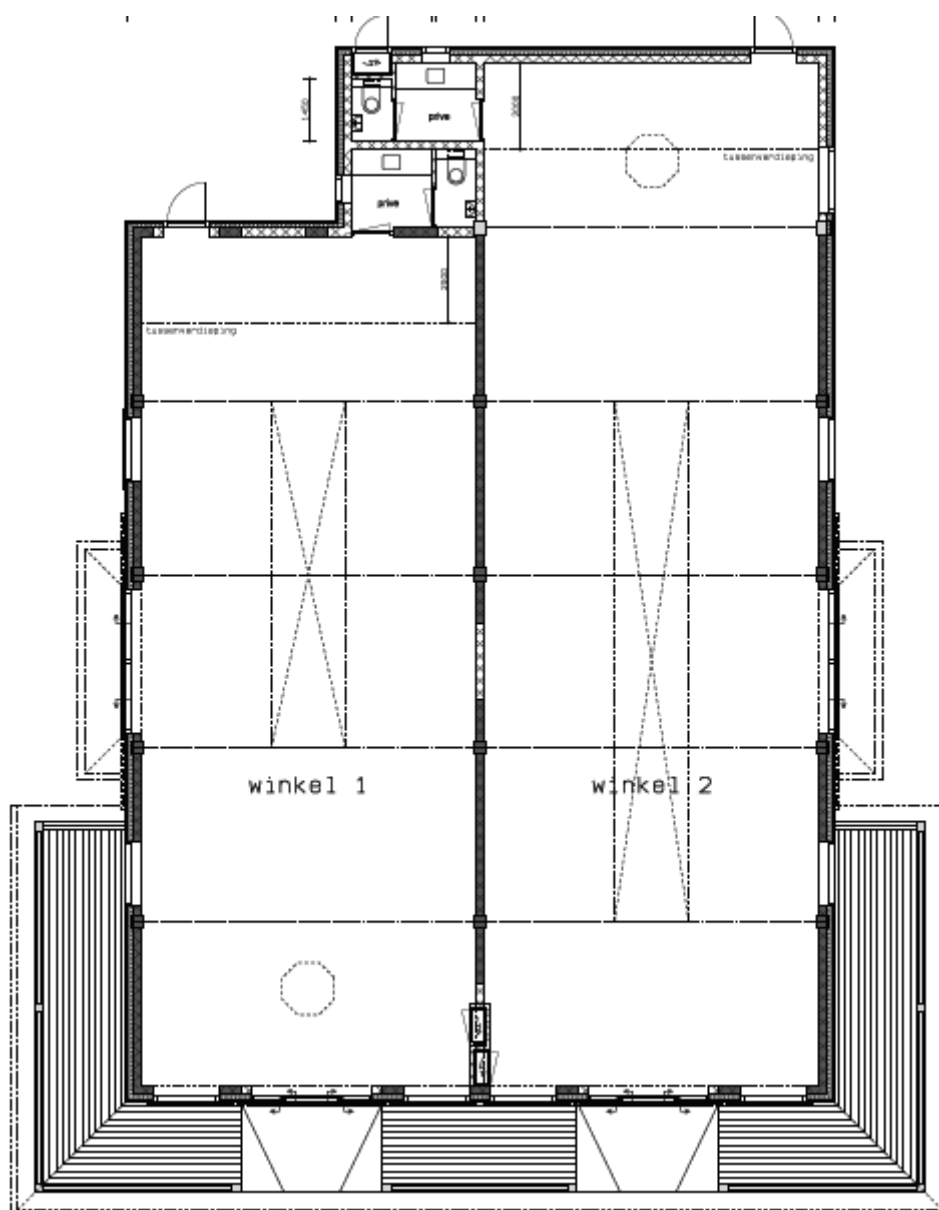
Voor extra licht inval krijgt ieder pand een kleine lichtstraat. Dit over een lengte van het gedeelte van het dak. Daarnaast komen op het pand een tweetal 'torentjes, als architectonisch accent.



Afbeelding 5 Vooraanzicht nieuwe situatie



Afbeelding 6 Linker zijaanzicht nieuwe situatie



Afbeelding 7 Plattegrond nieuwe situatie

Verkeerskundige aspecten

Ten behoeve van de uitbreiding met detailhandel dient parkeren geregeld te zijn. Gelet op Sluis als toeristisch koopcentrum, is gerekend met een parkeernorm van 3,75 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Onderhavig plan voorziet in circa 378m² bvo detailhandel. Aangezien de bestaande opslagfunctie vervalt, dient alleen het verschil gecompenseerd te worden, wat resulteert in 12 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen worden voorzien op de parking rondom de loodsen binnen het plangebied. Dit terrein is in eigendom bij de initiatiefnemer. Dit betekent dat 12 van de circa 65 aanwezige parkeerplaatsen zijn gerelateerd aan de onderhavige ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen behoren toe aan de ontwikkeling en dienen zodoende behouden te blijven. De resterende parkeerplaatsen kunnen tevens gebruikt worden voor de bezoekers van de binnenstad van Sluis.

Bestaande groeninrichting

Aan de noordzijde vanaf de ingang is het terrein afgescheiden met een rij leilinden op eigen terrein. Tegen het hekwerk van het terrein staan hortensia's, die samen met de leilinden een groene haag vormen. Aan de noordwest- en westzijde van het terrein is een afscheiding met een hekwerk, van circa 1 meter hoog. Tegen dit hekwerk staat een groene beukhaag, die een groene afscheiding vormt met de omgeving. Het hekwerk aan de oostzijde is begroeid met klimop en vormt zodoende ook reeds een groene afscheiding. Rondom de ingang is de beplanting laag gehouden om het verkeer een goed overzicht te geven bij het in- en uitrijden van het terrein.

In de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing is het nieuwe inrichtingsplan van de buitenruimte opgenomen. In het grijs is het reeds bestaande groen aangegeven, dit groen zal in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. De groene kleur geeft de nieuwe groeninrichting met beplanting weer.



Afbeelding 8 Bestaande situatie

Nieuwe (groen)inrichting

Aan de achterzijde van de loodsen staat nu een hekwerk zonder beplanting. Tegen het hekwerk worden leilinden aangeplant, zodat ook daar een groene afscheiding ontstaat, die aansluit bij de omgeving en de bestaande groene erfafscheiding. Beide in- / uitritten blijven in stand.

In de nieuwe inrichting wordt aan de voor- en zijgevels lage beplanting aangebracht. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld aan het inplanten van taxussen, een haag of bloemperken. Op het parkeerterrein zelf worden enkele groene perken aangelegd bestaande uit een beukenhaag, om het asfalt terrein te onderbreken en een groene uitstraling te creëren.

Het huidige parkeerterrein is van asfalt, maar is door de loop der jaren versleten en de grond is verzakt, waardoor er gaten en kuilen zijn ontstaan. Het parkeerterrein krijgt een nieuwe spuitlaag zodat het geheel weer een nette en nieuwe uitstraling krijgt.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Sluis ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken. Onderhavig bouwplan is kleinschalig van aard en is niet van invloed op de opgaven van nationaal belang in dit gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 Wro, 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 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing aan het beleid

Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de zeer kleine schaal van voorliggend planvoornemen is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (2006)

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Naar aanleiding van het invoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 13 november 2009 een

planherziening van het omgevingsplan 2006-2012 vastgesteld. Deze herziening voorziet in de aanpassingen van een aantal paragrafen in het toen geldende omgevingsplan.

Visie en rol

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. Centraal thema is: “duurzaam ontwikkelen”. De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtrekend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend.

Detailhandel/Cityleisure

Bij het recreatief winkelen ligt de hoogste prioriteit bij de binnensteden. Recreatief winkelaanbod hoort alleen hier en in bovenlokaal verzorgende centra toegelaten te worden. Naast de dragende kernen is dit ook in onder meer de kern Sluis. De inspanningen zijn gericht op het versterken van de kwaliteit, diversiteit, identiteit en complementariteit van deze winkelcentra. Bij het winkelen staan kijken en vergelijken centraal in een aantrekkelijke omgeving om te verblijven.

Toetsing aan het beleid

De ontwikkeling van nieuwe detailhandel sluit aan op het gegeven dat Sluis is aangemerkt als recreatief koopcentrum. Nieuwe detailhandel zorgt voor een grotere aantrekkingskracht van de locatie specifiek en Sluis in het algemeen. Door het wijzigen van de functie in detailhandel wordt het plangebied meer bij het centrum betrokken, wat de leefbaarheid ten goede komt. Tot slot voorziet de komst van detailhandel in werkgelegenheid en in de uitbreiding van het voorzieningenniveau in Sluis.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (ontwerp)

Bij het aflopen van het vigerende Omgevingsplan in 2012 zal een nieuw Omgevingsplan klaar moeten zijn. In mei 2010 is een start gemaakt met het Omgevingsplan 2012-2018 door middel van een startnotitie. In deze startnotitie is de planning en de organisatie van het toekomstige Omgevingsplan vastgelegd. De eerste stap voor het maken van het nieuwe omgevingsplan was de Discussienota van juli 2010 waarna in juli 2011 de nota Krachtig Zeeland is vastgesteld. De nota Krachtig Zeeland is ter voorbereiding van het nieuwe Omgevingsplan en beschrijft de provinciale beleidslijnen voor de belangrijkste onderwerpen op het gebied van ruimte, milieu en water.

Het doel van de provincie is een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. De provincie zet zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningensysteem. Het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid. Belangrijk voor de detailhandel is het streven van de provincie van het behoud en de versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden zoals Sluis, en waar mogelijk realisatie van (ontbrekende) kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.

Toetsing aan het beleid

Het nieuwe omgevingsplan van de provincie streeft niet naar groei en vergroting van de aanwezige voorzieningen, maar juist naar de kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en toekomstgerichtheid. Voorliggend plan voorziet in opknappen van twee bestaande loodsen en het omliggende terrein in het oude centrum van Sluis. Daarbij worden de loodsen ingericht als winkelruimtes. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de locatie en het winkelgebied van de kern Sluis.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland (PRV2010)

De verordening is vastgesteld op 9 april 2010. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. De verordening bevat een regeling met toelichting, bijlagen en kaarten, waarbij is getracht een beleidsneutrale vertaling te maken van het Omgevingsplan naar een verordeningstekst.

Eerste wijziging provinciale ruimtelijke verordening Zeeland

Deze eerste wijziging van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) volgt op de Omgevingsbalans en de antwoordnota-ontwerp PRV zoals die op 9 april 2010 zijn vastgesteld. In de Omgevingsbalans is het beleid, zoals vastgelegd in het provinciale Omgevingsplan 2006 – 2012, geëvalueerd. Ook is beoordeeld op welke onderdelen het beleid moet worden bijgestuurd. Daaruit volgt een aantal beleidsaanpassingen. In verband daarmee is een herziening van het Omgevingsplan en een wijziging van de PRV opgesteld.

Ontwerp Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

Naar aanleiding van het ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is een nieuwe Verordening Ruimte opgesteld. De nieuwe verordening ruimte neemt een zelfde plaats in als de vigerende verordening ruimte. Namelijk het bindend maken van de belangrijkste provinciale doelen bij nieuwe gemeentelijke plannen.

Molenbiotoop

De elkaar opvolgende verordeningen hebben allen vergelijkbare regels opgenomen omtrent de aanwezigheid van traditionele windmolens. De verordeningen schrijven voor dat binnen een straal van 100m gerekend vanuit het middelpunt van de molen geen bebouwing mag worden opgericht welke hoger is dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. Tevens zal binnen een bestemmingsplan moeten worden geregeld dat in een straal van 400m een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Duurzaamheidsladder / nieuwe detailhandel

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' vastgelegd. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten. Ook bij nieuwvestiging van detailhandel is de duurzaamheidsladder van toepassing. Vanuit de hoofddoelstellingen ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als vestigingsplaats voor detailhandel. Primair dienen nieuwe detailhandelsvestigingen zich te vestigen binnen bestaand bebouwd gebied, herstructurering en transformatie behoren ook tot de mogelijkheden.

Toetsing

Op circa 100m vanaf de bebouwing is molen 'De Brak' gelegen. De maximale bouwhoogte van de bebouwing ligt echter onder het laagste punt van de verticaal staande wieken, want de stellinghoogte bedraagt 11,3m en de bouwhoogte 6,3m. Derhalve zijn er betreffende de aanwezigheid van een traditionele molen in de omgeving geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Conform het Provinciaal beleid wordt de nieuwe detailhandel gevestigd in bestaande bebouwd gebied. Er is sprake van transformatie van de oude opslagloodsen in detailhandel wat gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het gehele omliggende terrein. Tevens wordt aansluiting gezocht met de bestaande (detailhandels)voorzieningen in het toeristisch koopcentrum van Sluis. Derhalve sluit het plan aan op de hoofddoelstellingen uit het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sluis 'Goed Leven'

Op 27 oktober 2011 is de nieuwe structuurvisie 'Goed Leven' voor de gemeente Sluis vastgesteld. De structuurvisie omschrijft de gemeentelijke ambitie om het goed wonen, werken en recreëren voor de toekomstige generaties te waarborgen en daar waar mogelijk verbeteren. De toekomstopgave van de gemeente wordt omschreven als 'Beter met minder', wat neerkomt op kansen benutten en keuzes maken, maar binnen de financiële kaders. Hoewel het 'verbeteren' tot nu toe altijd groeien betekende, ligt dit nu meer in de richting van gerichte aanpak en versterken van bestaande kwaliteiten.

In de gemeente Sluis is sprake van bevolkingskrimp alsmede een verschuiving van de vraag naar voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen is een afname aan vraag, behalve voorzieningen gericht op ouderen. Dit alles binnen de financiële kaders.

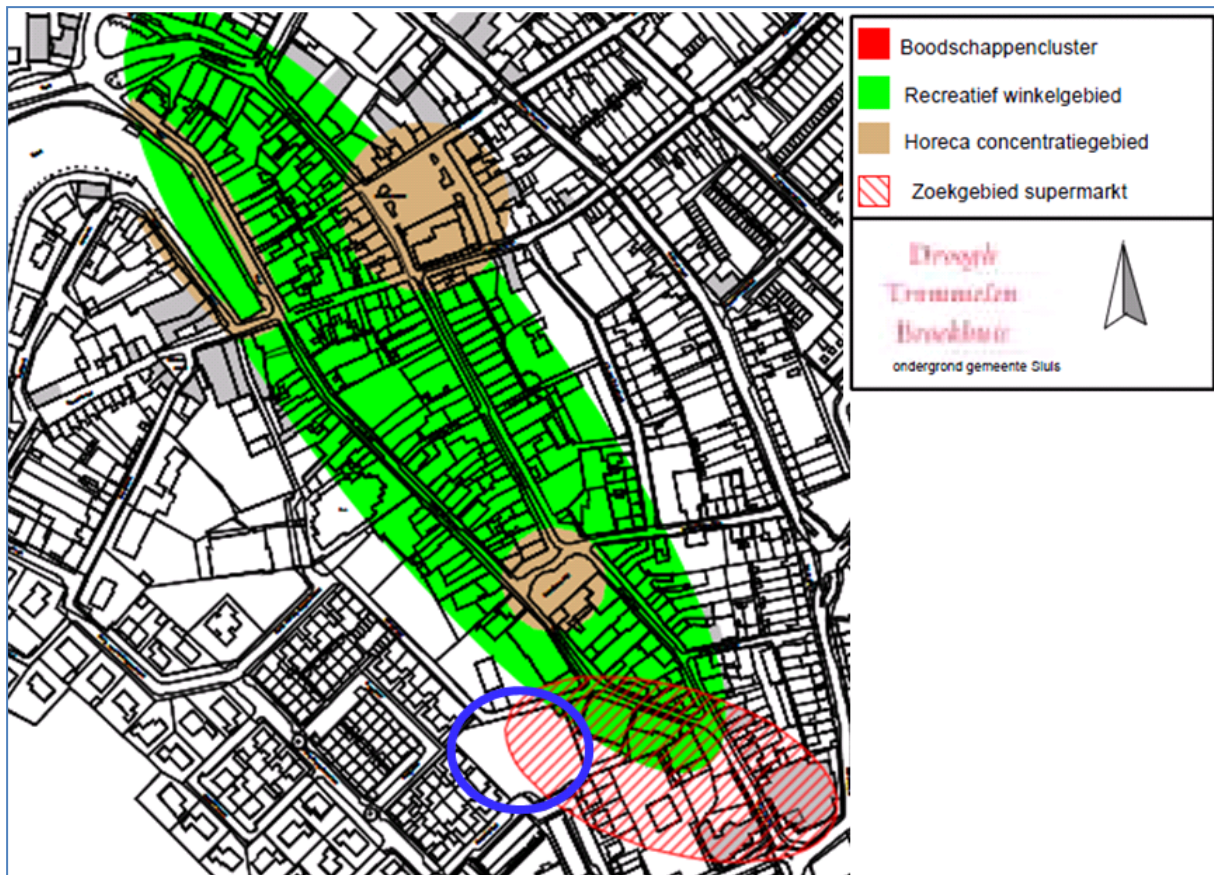
De kern Sluis is een centrum van kooptoerisme, specifiek Belgisch kooptoerisme en 'elk weer voorziening' voor toeristen. De gemeente, en dus ook de kern Sluis, krijgt steeds meer te maken met concurrentie uit zowel Zeeuws-Vlaanderen als België. Door middel van het verbeteren van de ruimtelijke winkelstructuur wil de gemeente bereiken dat de kern Sluis een sterk kwalitatief hoogwaardig koopcentrum wordt.

Toetsing aan het beleid

Voorliggend plan voorziet in het grondig opknappen van twee loodsen en het omliggende terrein. De beide loodsen zullen ingericht worden als winkelruimtes. De ligging van de nieuwe detailhandel aan de Klokstraat en direct in het zicht van Plompe Toren is gunstig voor de huidige detailhandelstructuur, want op deze locaties is sprake van een gebrekkige aansluiting tussen de Nieuwstraat en de Beestenmarkt. Hoewel nieuwe detailhandel geen streven is binnen de structuurvisie sluit het planvoornemen wel aan bij het versterken van de aanwezige ruimtelijke winkelstructuur.

Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak 'De nieuwe gemeente Sluis'

De ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak 'De nieuwe gemeente Sluis' is opgesteld in 2003. De aandacht hierbij is uitgegaan naar de relatie tussen de afzonderlijke winkelgebieden. Voor de vier belangrijkste winkelgebieden Oostburg, Sluis, Breskens en Cadzand-bad is een nadere uitwerking gemaakt.



Afbeelding 9 Visie gemeente Sluis, Ruimtelijke-Economische Visie

In de visie is het onderstaande opgenomen over de kern Sluis.

De kern Sluis heeft een bijzondere positie in de regio als recreatief koopcentrum. Het Belgische kooptoerisme, waar het centrum jarenlang van heeft geprofiteerd, neemt naar verwachting af. Om de bezoekersstroom op peil te houden zal het centrum van Sluis zich verder moeten profileren als 'een attractie'. Waar men een dag kan verblijven. Een dusdanig totaalconcept kan tot stand komen door verschillende elementen (winkels, horecabezoek, wallenroute, attracties) uit te bouwen en te combineren. Voor detailhandel betekent dit dat de rondwandelende bezoeker verrast en verleid moet worden. Hierbij passen bijzondere, gespecialiseerde winkelformules die iets anders te bieden hebben dan de 'doorsnee' winkelcentra. Dit stelt hoge eisen aan de creativiteit van de ondernemers. Bij het beoogde profiel van Sluis passen bij uitstek kleinschalige winkels van zelfstandige ondernemers in het midden en hogere marktsegment. Meer nog dan voorheen is een attractief verblijfsgebied gewenst. Een van de kwaliteiten van Sluis is de aanwezigheid van een aaneengesloten winkelrondje. Uitbreiding van het aanbod dient vooral aangewend te worden voor verdere verdichting van dit rondje.

In algemene zin is de ruimtelijk-economische structuur van Sluis reeds sterk. Bij de uitbouw van Sluis als attractie passen wel vergaande maatregelen op het gebied van centrummanagement en promotie. De volgende projecten voor Sluis zijn gewenst:

- herpositioneren aanbod;
- verblijfspleinen met horeca;
- optimaliseren bereikbaarheid en parkeren;
- verbeteren individuele presentatie;
- uitbreiden/ verplaatsen supermarkten;
- uitbouwen management Sluis.

Toetsing aan het beleid

De nieuwe detailhandel valt niet binnen het al bestaande winkelrondje van Sluis, maar is wel aansluitend aan dit gebied. De detailhandelsvestigingen liggen op een bestaand parkeerterrein, wat ook gehandhaafd blijft. De bezoekers komen voor het parkeren nu op deze locatie, vanwege de directe aansluiting met het centrum. Door de komst van de detailhandel krijgt de locatie een betere aansluiting met het winkelrondje en wordt de leefbaarheid verbeterd. Aan de achterzijde van het terrein komt een extra inrit, waardoor de locatie beter ontsloten wordt. Op het gebied van detailhandel wil Sluis zich profileren met bijzondere, gespecialiseerde winkelformules op kleinschalig niveau. De ontwikkeling van minimaal twee kleinschalige detailhandelsvestigingen in het gebouw past daarom binnen de gemeentelijke visie.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu en bedrijf

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 (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype 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	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

In de kern Sluis komen over het algemeen bedrijven voor in de milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijven passen qua milieubelasting in en nabij de woonomgeving. Binnen het centrumgebied worden bedrijven die vallen onder milieucategorie 1 passend geacht. Deze vormen van bedrijvigheid leveren immers geen hinder op voor de omgeving en dragen bij aan het dynamische karakter van het centrumgebied.

Het pand krijgt de functie detailhandel. Volgens de richtafstandenlijst van de VNG valt detailhandel onder milieucategorie 1, met als grootste richtafstand 10 meter voor het milieuaspect geluid bij een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied, waarin het plangebied is gelegen, komt deze afstand te vervallen en kan de richtafstand 0 meter aangehouden worden. Gezien het beleid van de gemeente Sluis zijn nieuwe bedrijven met een milieucategorie 1 toegestaan.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die hinder geven aan de detailhandel, daarnaast beperkt de detailhandel ook geen omliggende bedrijven in de bedrijfsvoering of mogelijke uitbreidingen.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe detailhandelvestingen op de voorgenomen locatie.

4.2 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 basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart Zeeland

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water is er in Sluis geen water aangegeven als hoofdvaarweg. Dit betekent dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen vaarweg is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

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

Transport over de weg

Aan de zuidkant van Sluis is de N253 gelegen. De rondweg is vanuit Sluis te bereiken via de Nieuwstraat en de Sint Annastraat. Binnen het grondgebied vindt, volgens de risicokaart van Zeeland, op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan de noordzijde is de Noordzee route gelegen, als ontsluiting van Sluis. Ook over deze wegen vindt weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten zuiden van Sluis ligt de N58, deze Rijksweg is op de risicokaart aangegeven als weg met het gevaar 'ongeval op land'. Dit houdt in dat er ongevallen kunnen voordoen waarbij gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen.

Deze weg ligt echter op ruim 700 meter van het plangebied, deze afstand is ruim genoeg zodat de N58 niet relevant is in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gehele gemeente Sluis zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben, gezien de afstand tot de locatie, geen invloed op het plangebied.

4.3 Akoestiek

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Onder geluidsgevoelige functies wordt verstaan:

woningen;

geluidsgevoelige terreinen, terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemeen, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg of woonwagendplaatsen;

andere geluidsgevoelige terreinen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen; andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder.

Detailhandelsvestigingen worden niet aangemerkt als de geluidsgevoelige functies. Op basis van de Wet geluidhinder wordt de detailhandel niet beschermd tegen geluidhinder. Ook voor de omgeving geeft de nieuwe functie geen extra hinder, gezien voorgaand gebruik. Daarnaast geldt in de gehele kern van Sluis een maximum snelheid een 30 km per uur. Akoestisch onderzoek is hierdoor dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. 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 NO₂ en PM₁₀. Met de inwerkingtreding van de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit) is de definitie van NIBM 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. Deze projecten overschrijden de 1%-grens niet:

- woningbouw: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties: ≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kascomplexen: niet-verwarmde kassen en verwarmde kassen tot 2 hectare.

Detailhandel valt niet onder de gevallen die zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd kunnen worden. De gronden rondom de loodsen wordt nu al gebruikt als parkeerterrein, na de renovatie zal het terrein wederom gebruikt worden als parkeergelegenheid. Wel komen er in verhouding minder parkeerplaatsen doordat er groenvoorzieningen op het terrein komen en het pand een veranda krijgt waardoor niet meer tegen het pand aan geparkeerd kan worden. Gezien het huidige gebruik en de ligging in het centrum van Sluis is het niet aannemelijk dat de luchtkwaliteit door het nieuwbouwplan verslechterd.

4.5 Bodemkwaliteit

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 (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Naar aanleiding van het vaststellen van de bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente Sluis bodembeleid vastgesteld. Op de bodemkwaliteitskaart valt het plangebied onder de kwaliteit 'industrie'. Historisch onderzoek wijst uit dat:

- gebouwd is na 1960;
- geen vermoeden is van bodemverontreinigde activiteiten (Wet milieubeheer en controles)
- de locatie niet is opgenomen in het HBB (Historisch Bodem Bestand) en zodoende niet verdacht is.

Op locaties waarbij het bouwoppervlakte kleiner is dan 50m² is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bij onderhavige locatie wordt de huidige loods gerenoveerd en wordt de loods aan de achterzijde uitgebreid. Deze uitbreiding is kleiner dan 50m². Daarnaast wordt het omliggende terrein opgeknapt. Over het huidige asfalt komt een nieuwe spuitlaag zodat geen werkzaamheden in de grond worden uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.6 Water

Kader

Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid in de 21e eeuw

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);

voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse gebruiksvormen van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan (en voorgestelde maatregelen) voor ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevend kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
beheersbaar programma voor de waterkeringen;
doelmatig beheer van de waterketen;
werkzaamheden slim combineren;
het waterschapsbestuur.
De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watertoets

In aansluiting op het landelijke 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 en kleine bebouwing wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het voorliggende plan zeer kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht.

De planlocatie bevat in de huidige situatie al bebouwing en de daarom liggende gronden zijn nagenoeg geheel verhard. De bestaande loods zal beperkt worden uitgebreid en de daaromheen liggende gronden blijven verhard. In de nieuwe situatie komt er geen extra verharding bij, hierdoor zijn compenserende maatregelen niet aan de orde. De ontwikkelingen binnen het plangebied ondervinden geen belemmeringen vanuit de waterhuishoudkundige aspecten.

4.7 Flora en fauna

Kader

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*

Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.

2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*

Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

3. *De strikt beschermde soorten;*

Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

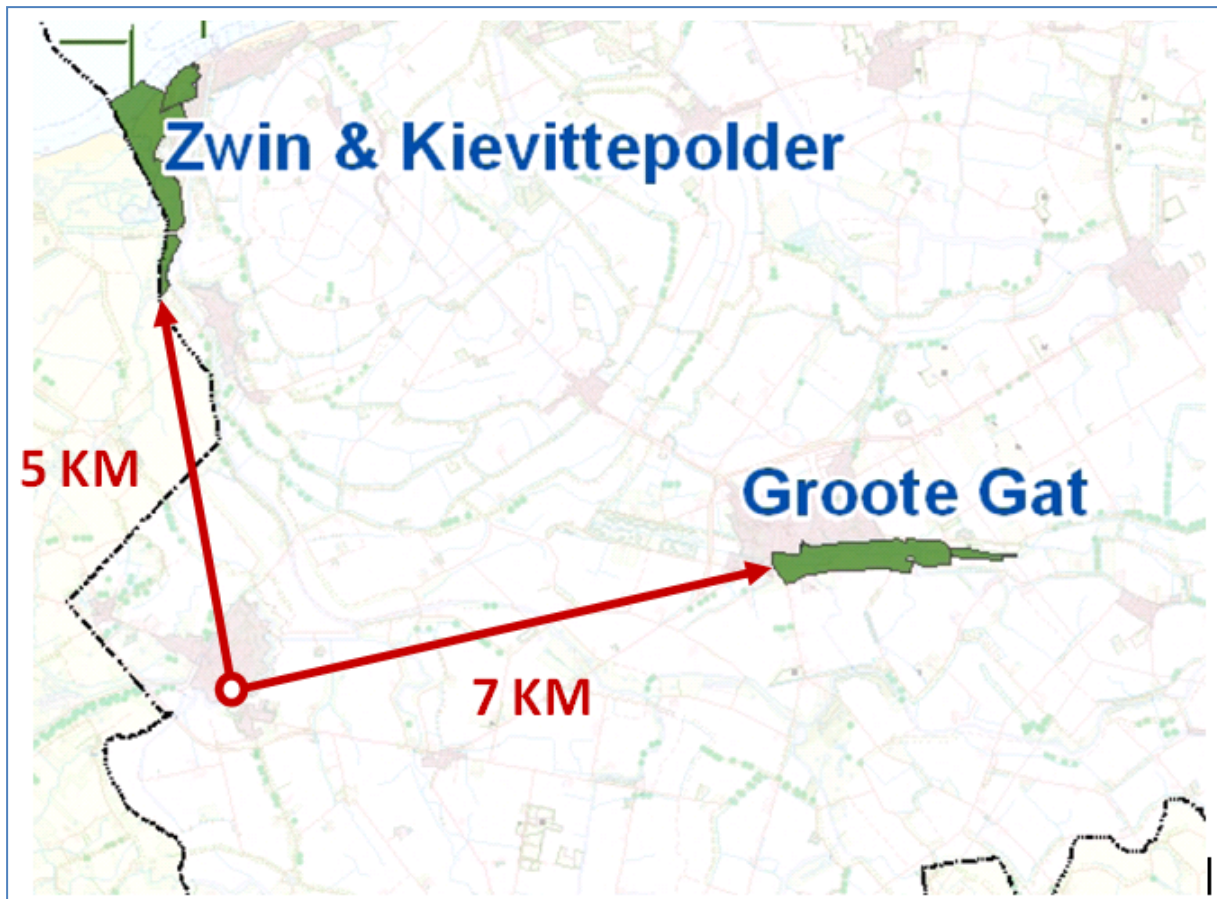
Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staan de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De, ten opzichte van het plangebied, twee meest nabij gelegen Natura 2000 gebieden binnen de gemeente Sluis liggen op circa 5 en 7 kilometer afstand. Het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied is het Zwin & Kievittepolder tegen de Belgische grens. Op een afstand van 7 kilometer ligt vlak bij Oostburg het Groote Gat. Zie afbeelding 10. De plaats Sluis heeft zelf geen Natura 2000 gebied. De afstand vanaf de planlocatie tot aan beide Natura 2000 gebieden is groot genoeg zodat de ingreep geen negatieve effecten op dit gebied heeft.



Afbeelding 1 Ligging Natura 2000 gebieden

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Toets

Bij onderhavige ontwikkeling wordt de reeds bestaande loods gerenoveerd en een klein gedeelte wordt aan de achterkant van de bestaande loods aangebouwd, op een stuk dat nu al bestraat is. Daarnaast wordt het parkeerterrein opgeknapt. Over de bestaande asfaltlaag komt een nieuwe spuitlaag. Gezien het feit dat het volledige terrein al verhard is en er geen gebouwen gesloopt worden of bomen gekapt worden en de locaties gelegen is in het centrum van Sluis is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

Kader

Verdrag van Valetta

Het Verdrag van Valetta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In Nederland heeft het Verdrag van Valetta doorwerking gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Nota Archeologie 2006-2012

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) in principe altijd 'behoud in-situ' geldt. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW), in het Zeeuws Archeologisch Archief en de landelijke database (ARCHIS)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit en/of het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 50 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Archeologische toets

Naar aanleiding van de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland heeft de gemeente Sluis een eigen archeologisch interim beleid opgesteld. Voor archeologisch onderzoek is een vrijstelling wanneer de werkzaamheden maximaal 50 m² of een diepte van minder dan 40 cm bedragen. Bij onderhavige locatie wordt de huidige loods gerenoveerd en wordt de loods aan de achterzijde uitgebreid. Deze uitbreiding is echter kleiner dan 50m². Daarnaast wordt het omliggende terrein opgeknapt. Over het huidige asfalt komt een nieuwe spuitlaag waardoor geen werkzaamheden in de grond worden uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.9 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied liggen geen relevante kabels en leidingen die een planologische bescherming hebben.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Dit geldt ook voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan. De renovatie van de loodsen met de afwijking van het bestemmingsplan is een volledig particulier initiatief, waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. De gemeente heeft hiertoe met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd. Het ontwerp plan heeft ter inzage van 28 juni tot en met 8 augustus. Tijdens de inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE

Inrichtingsplan buitenruimte