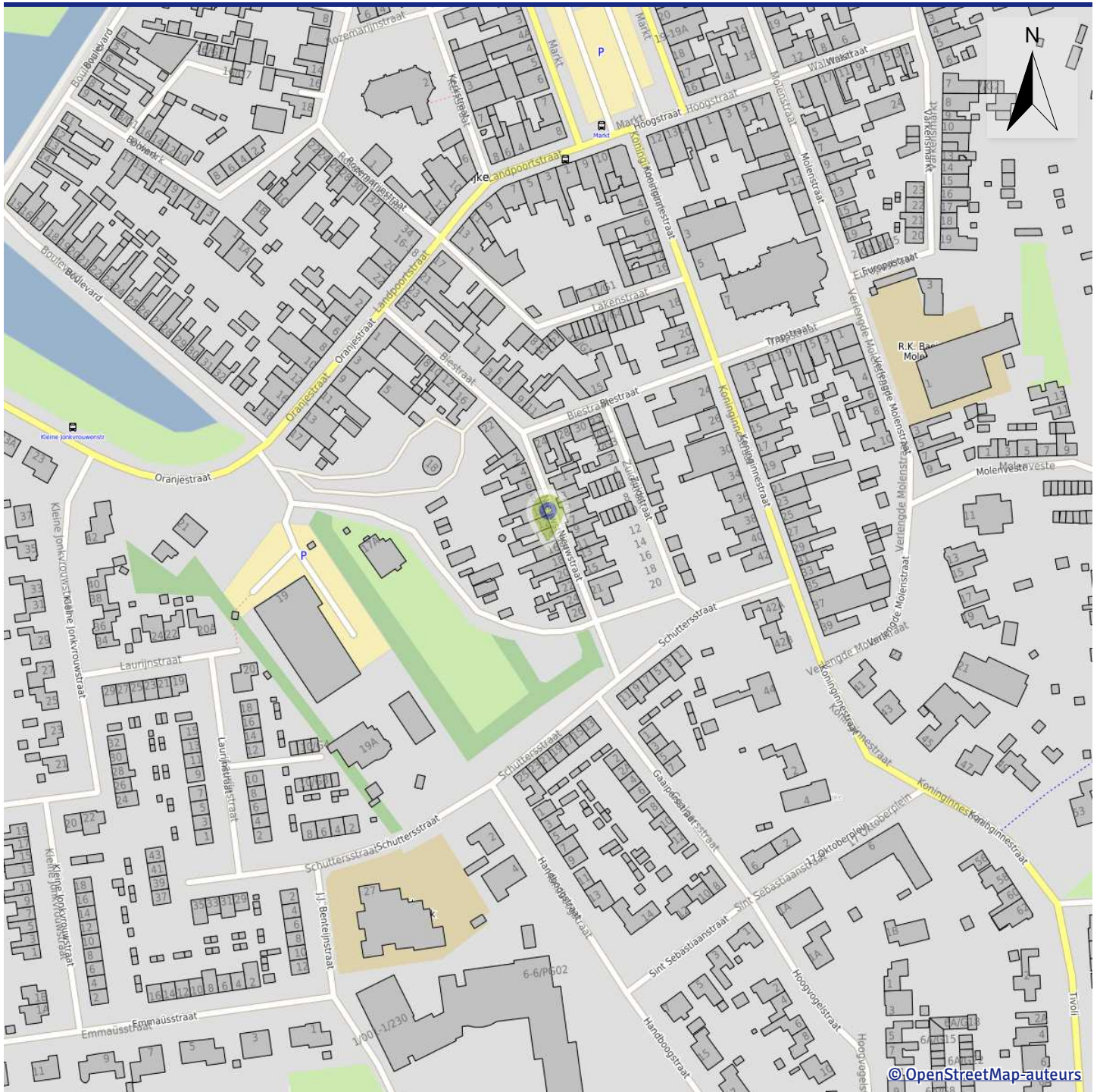


# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke

**Datum** 14-03-2024

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1714100000723377
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	66,5 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1902
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1714010000760000
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m <sup>2</sup>
Adres	Nieuwstraat 16
Postcode	4515CE
Plaats	IJzendijke

### Bestemmingsplan

Naam plan	Sluis, Parapluplan archeologie
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Gemeente Sluis
IMRO-idn	NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01
Datum vastgesteld	31-01-2019
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1a
Bouwaanduiding	niet van toepassing

## Visualisatie



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

#### Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

#### Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

#### Bouwvlak

-  Bouwvlak

#### Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

#### Maatvoering


-  Maatvoering

#### Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

#### Perceelnummers

-  Perceelnummer

#### Bijpijlen

-  Bijpijlen

## Raad

Dossiernummer	2555
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	31 januari 2019
Agendapunt	09
Omschrijving	RV tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis'

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	31 januari 2019

### Besluit

Het voorstel wordt, zonder hoofdelijke stemming, unaniem aangenomen.

---

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 januari 2019;  
gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- de overwegingen uit de 'Notitie beantwoording zienswijzen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis' over te nemen;
- het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis', bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.1714.pparcheologie -VG01.

Sluis, 31 januari 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. M.M.D. Vermue

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

### Artikel 2 Van toepassing verklaring

### Artikel 3 Wijze van meten

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1A

### Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1B

### Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

### Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3A

### Artikel 8 Waarde - Archeologie 3B

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

### Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

### Artikel 12 Slotregel

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan

het bestemmingsplan Sluis, Parapluplan archeologie met identificatienummer NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01 van de gemeente Sluis.

#### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden.

#### 1.4 Aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 Afwijking bij omgevingsvergunning

een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan.

#### 1.6 Archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

#### 1.7 Archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

#### 1.8 Archeologisch rapport

een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

#### 1.9 Archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

#### 1.10 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 1.11 Bestaand

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

#### 1.12 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.13 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.14 Bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.

### 1.15 Bodemingreep

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen.

### 1.16 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 1.17 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang dat direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.18 Cultureel erfgoed

uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden.

### 1.19 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### 1.20 KNA

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie [www.skib.nl](http://www.skib.nl)).

### 1.21 Maaiveld

de bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

### 1.22 Normaal agrarisch gebruik

werkzaamheden in de normale bouwvoor t.b.v. de gewasteelten.

### 1.23 Omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo.

### 1.24 Opgraven/Opgraving

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

### 1.25 Ophoging

het blijvend verhogen van het bestaande maaiveld door het aanbrengen van grond of andersoortige materialen. Tijdelijke ophoging tot een maximum van 6 maanden in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering wordt niet gezien als een ophoging.

### 1.26 Verstoring

aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

### 1.27 Wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

## Artikel 2 Van toepassing verklaring

a. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de volgende bestemmingsplannen:

Analoge bestemmingsplannen		
Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum goedkeuring door GS.
Kom Cadzand	29 september 2005	16 mei 2006
Kom Sluis	27 november 2008	30 juni 2009 (ged.)
Kom IJzendijke	28 februari 2008	3 juni 2008
Kom Oostburg	18 december 2008	26 mei 2009
Golfdomein de Brugse vaart	22 mei 2008	9 december 2008
Groede Podium	29 september 2005	16 mei 2006(ged.)
Kom Heille	28 september 2006	24 april 2007
Kom Heille, eerste herziening	19 mei 2011	n.v.t.
Breskens Waterfront	17 jun 1993	1 feb 1994
Breskens Waterfront 1e herz	16 jan 1997	28 feb 1997
Groede-Bad		17 jan 2006
Groede Podium	29 sep 2005	16 mei 2006
Brugse vaart golf	29 sep 2005	17 dec 2008

Sluis woonpark groenevelt	22 mei 2008 23 nov 2006	13 mrt 2007
---------------------------	----------------------------	-------------

<b>Digitale bestemmingsplannen</b>		
<b>Naam Bestemmingsplan</b>	<b>Datum vaststelling door raad.</b>	<b>Imro codering NL.IMRO.1714.</b>
Buitengebied	23 juni 2011	001bpbui10-VG01
Buitengebied eerste herziening (strand)	31 januari 2013	1eherz001bpbui10-VG01
Kleine Kernen	27 juni 2013	bpkleinekernen-VG01
Kom Aardenburg	29 september 2011	012bpabg10-VG01
Kom Eede	29 september 2011	001bpede10-VG01
Kom Breskens	23 juni 2011	002bpbre10-VG01
Verblijfsrecreatieterreinen	19 december 2013	bprecreatieterrein-VG01
Cavelot	25 februari 2010	004bpcav10-VG01
Recreatiepark Nieuwvliet-Bad (Ballast Nedam)	15 juli 2010	004bp10nvb-0130
De Burght Oostburg	23 juni 2011	006bpbur10-VG01
Nummer Een Zuid-Oost	30 september 2010	007bpeen10-0130
Camping Welgelegen	23 juni 2011	009bpwel10-VG01
Bootstraat 4-6-8 Aardenburg	21 juni 2012	bpbootstraat12-VG01
Camping Wachtsluis	23 juli 2011	013bpwac10-VG01
Langestrinkweg (golfbaan en parkeerterrein)	23 februari 2012	014bpstr10-VG01
Wapen van Breskens	23 februari 2012	BPWVB-VG01
MFC Breskens	31 januari 2013	bpmfcbreskens12-VG01
Nieuwstraat 79 Sluis	22 maart 2012	bpnst11-VG01
Strandhotel Cadzand-Bad	20 juni 2013 19 december 2013	bpstrandhotel11-VG01 bpstrandhotel11-VG02
De Branding Cadzand-Bad	20 juni 2013 19 december 2013	bpbranding11-VG01 bpbranding11-VG02
Lindenhoeve Sluis	27 september 2012	BPlindenhoeve12-VG01
Kustwerk	24 oktober 2013 23 oktober 2014 28 januari 2016	bpkustwerk12-VG01 bpkustwerk12-VG002 bpkustwerk1h-VG01
Hoogstraat 35 Sluis	25 maart 2014	bphoogstraat35-VG01
Jachthaven Cadzand -Bad	26 september 2013 16 juli 2015	bpjachthavenczb13-VG01 bpjachthavenczb13-VG02
Dumont Heilleweg 23	30 januari 2014	bpheilleweg13-VG01
Beheersverordening Het Heem Breskens	25 oktober 2012	0001bvheem12-VG01
Beheersverordening Cadzand-Bad Duinhof Oost Cadzand-Bad	26 september 2013 25 juni 2014	bvcadzandbad13-VG01 bpduinhofost13-VG01
Woordweg 11a Groede	25 juni 2014	bpWoordweg11a-VG01
Opheffen geluidszone Breskens	24 september 2015	ppgeluidszone-VG01
Bedrijventerreinen Sluis	24 september 2015	bpbedrijventerrein-VG01
	26 mei 2016	bpbedrijventerrein-VG02
Dorpsplein 9 Eede	20 november 2014	bp14dorpsplein9-VG01
Erasmusweg Cadzand	22 oktober 2015	bperasmusweg14-VG01
Viscentrum Breskens	25 juni 2015	bp15viscentrum-VG01
Buitengebied derde herziening	16 juli 2015	bp3eherzbpbui15-VG01
Blanke Top Cadzand-Bad	24 maart 2016	bpblanketop-VG01
Bestemmingsplan Waterdunen (inpassingsplan)	15 februari 2012	9929.vIPPWatudunen-ONH1
1e herziening bestemmingsplan Waterdunen (provinciaal inpassingsplan)	13 december 2013	9929.IPPWatudunen1eHerz-VA01
Vierhonderdpolderdijk Cadzand	25 feb 2016	bp15vierhonderd-VG01
Klein Brabant 18 Waterlandkerkje	26 mei 2016	bpkleinbrabant18-VG01
Landgoed Nooren Cadzand	23 mrt 2017	bplandgcadzand-VG01
Maagdenweg Draaibrug	29 sep 2016	bpmaagdenweg1-VG01
Supermarkt Oostburg	14 jul 2016	bpsupermarktoburg-VG01
	8 nov 2017	bpsupermarktoburg-GU01
	9 nov 2017	bpsupermarktoburg-OH01
Sasputsestraat 14 Schoondijke	29 sep 2016	bpsasputsestr14-VG01
Caricole Cadzand-Bad	29 sep 2016	bpcaricole-VG01



Kom Cadzand	13 jul 2017	bpcadzand-VG01
Tragel Oost Smedekensbrugge	27 okt 2016	bptroostsmedbrugge-VG01
Kleine kernen 1e herziening	27 okt 2016	bpkleinekernen1h-VG01
Heilleweg 16	24 nov 2016	bpheilleweg16-VG01
Kapelleweg 1 Nieuwvliet	20 apr 2017	bpkapelleweg1-VG01
2e herziening Buitengebied	28 mei 2015 14 dec 2016 24 mei 2017	2eherzbpbui14-VG01 2eherzbpbui14-VG02 2eherzbpbui14-VG03
Spuiplein Breskens	26 okt 2017	bpspuiplein-VG01

- b. voor zover in de onder a. genoemde bestemmingsplannen een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen, vervangt dit bestemmingsplan de betreffende dubbelbestemmingen integraal. Voor zover geen dubbelbestemmingen zijn opgenomen in de onder a. genoemde bestemmingsplannen, dan geldt dit bestemmingsplan aanvullend op de betreffende bestemmingsplannen.
- c. voor zover in dit bestemmingsplan geen bestemming is opgenomen, omdat op die gronden een lage verwachting geldt en dus het toekennen van een bestemmingsplanwaarde niet langer nodig is, dan vervallen de vigerende dubbelbestemmingen zoals opgenomen in de onder a. genoemde bestemmingsplannen.
- d. de bovenstaande lijst van vigerende bestemmingsplannen is met grote zorg samengesteld maar mogelijk niet limitatief. Het plangebied zoals op de verbeelding is begrenst is leidend voor wat betreft het toepassingsbereik van dit parapluplan.

## Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 3.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 3.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 3.3 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1A

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie – 1A 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.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 4 lid 4.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

#### 4.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde onder artikel 4 lid 4.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 4 lid 4.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

#### 4.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 4 lid 4.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 4.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 4.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingstechniek;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

### 4.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 4 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 4.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 4 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 4 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### 4.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 4 lid 4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 4.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met deze dubbelbestemming bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

### 4.5.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in artikel 4 lid 4.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 4.2.2 sub b in acht is genomen;
- b. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter te hebben van minder dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. reeds vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### 4.5.3 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden op de verbeelding en aangeduid met 'Waarde - Archeologie – 1A'.

### 4.5.4 Te verbinden regel

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 50 m<sup>2</sup> of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m<sup>2</sup>.

### 4.5.5 Melding vondsten van zeer hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken volgens de KNA behoudenswaardige vondsten worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning tot sloop.

## 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie – 1A', als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1B

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie – 1B 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.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- Op de in artikel 5 lid 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

#### 5.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- het bepaalde onder artikel 5 lid 5.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 5 lid 5.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

#### 5.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 5 lid 5.1.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 5.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.1.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingstechniek;
- het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

#### 5.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 5 lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 100 m<sup>2</sup>;
- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 5.4.3 Voorwaarden

- De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- Voor zover de in artikel 5 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden

kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 5.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 5 lid 5.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

### 5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 5.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met deze dubbelbestemming bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

#### 5.5.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5 lid 5.4.2 sub b in acht is genomen;
- b. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter te hebben van minder dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 5.5.3 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden op de verbeelding aangeduid met 'Waarde - Archeologie – 1B'.

#### 5.5.4 Te verbinden regel

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.5.5 Melding vondsten van zeer hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken volgens de KNA behoudenswaardige vondsten worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning tot sloop.

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie – 1B', als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 6 lid 6.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

#### 6.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde onder artikel 6.2 lid 6.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 6 lid 6.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

#### 6.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 6 lid 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 6.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 6.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

### 6.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 6 lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufoze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 6.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 6 lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 6 lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  - 3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### 6.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 6 lid 6.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 2', als bedoeld in artikel 6 lid 6.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

# Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3 A

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

### 7.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie - 3A 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.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 7 lid 7.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

### 7.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde onder artikel 7 lid 7.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van

bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

### 7.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 7 lid 7.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

### 7.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 7 lid 7.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 7.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 7.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 7.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

### 7.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 7 lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld hebben van minder dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 7.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 7 lid 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 7 lid 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### 7.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 7 lid 7.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 3A', als bedoeld in artikel 7 lid 7.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

# Artikel 8 Waarde - Archeologie 3B

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

### 8.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie - 3B aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden (waterbodem met een archeologische verwachting).

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 8 lid 8.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

### 8.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij het te verstoren oppervlak groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde onder artikel 8 lid 8.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 8 lid 8.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

### 8.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 8 lid 8.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 8.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 8.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 8.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- b. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;

### 8.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 8 lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>,
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 8.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 8 lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 8 lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### 8.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 8 lid 8.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## 8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 3B', als bedoeld in artikel 8 lid 8.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

#### 10.1 Gebiedsaanduiding - Overig zone - archeologisch rijksmonument

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Archeologisch Rijksmonument is een wettelijk beschermd archeologisch Rijksmonument op grond van de Erfgoedwet aanwezig. Het betreft terreinen met vastgestelde (gewaardeerde) archeologische vindplaatsen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.


### Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie'.



# Bijlagen bij toelichting

Plan: Sluis, Parapluplan archeologie  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01

-  [Bijlage 1 Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017, eerste herziening](#)
-  [Bijlage 2 Raadsbesluit 28 september 2017](#)
-  [Bijlage 3 Nota beantwoording zienswijzen](#)
-  [Bijlage 4 Vaststellingsbesluit 31-01-2019](#)

[Bijlage 1 Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017, eerste herziening](#)

[Bijlage 2 Raadsbesluit 28 september 2017](#)

[Bijlage 3 Nota beantwoording zienswijzen](#)

[Bijlage 4 Vaststellingsbesluit 31-01-2019](#)

Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis

**Gemeente Sluis**

**Vastgesteld**



Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis  
**Gemeente Sluis**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer:	211X07166.080568_6
IMRO:	NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01
Datum:	13 februari 2019
Contactpersonen opdrachtgever:	Gemeente Sluis: De heer J.L.H. Gerrits en M.D.J. van Gerwen Extern adviseur archeologie: mevrouw N.J.G Visser
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Tim Schalkx, Joost van der Aa
Concept:	19 januari 2018
Ontwerp:	22 juni 2018
Vaststelling:	31 januari 2019
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## Toelichting

<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmings- en inpassingsplannen	5
1.4 Opzet van de toelichting	7
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
2.1 Inleiding	8
2.2 Landelijke wetgeving	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Archeologiebeleid gemeente Sluis	11
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>16</b>
<b>4. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>20</b>
4.1 Juridisch-planologische opzet	20
4.2 Systematiek	20
4.2.1 Inleidende regels	20
4.2.2 Bestemmingsregels	21
4.2.3 Algemene regels	22
4.2.4 Overgangs- en slotregels	22
4.3 Analoog en digitaal	23
<b>5. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN</b>	<b>25</b>
5.1 Verhaal van kosten	25
5.2 Economische uitvoerbaarheid	25
<b>6. PROCEDURES</b>	<b>26</b>
6.1 Inspraak	26
6.2 Vaststellingsprocedure	26
6.3 Beroep	27

**BIJLAGEN**

Bijlage 1: Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017,  
eerste herziening

Bijlage 2: Raadsbesluit 28 september 2017

Bijlage 3: Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 4: Vaststellingsbesluit

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Op 20 juni 2013 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis vastgesteld. Daarin is het archeologisch beleid van de gemeente verankerd. Dit beleid geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Op 28 september 2017 heeft er bijstelling van dit beleid plaatsgevonden. Deze bijstelling is beleidsmatig vastgelegd in het document Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017 Eerste herziening. De herziening haakt in op de vele veranderingen in het archeologisch bestel met name:

- De inwerkingtreding van de nieuwe Erfgoedwet op 1 juli 2016;
- De evaluatie van het beleid uit 2013;
- Voortschrijdende inzichten waardoor in het herziene beleid de nodige aanpassingen zijn verricht, dit onder het motto “Soepel waar het kan en streng waar het moet”. Mede als gevolg hiervan zijn de oppervlaktevrijstellingen voor de lage verwachting in het buitengebied nu volledig vrijgesteld, waardoor dit meer overeen komt met de vrijstellingen van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen. Hierdoor zijn de regels vereenvoudigd en versoepeld, hetgeen ook zorgt voor een snellere doorloop bij de gemeentelijke organisatie.

Dit bestemmingsplan is een logische juridisch planologische vertaalslag van het beleid. Het doel van dit beleid is om een vereenvoudiging van de archeologietoets voor de gebruikers te laten plaatsvinden. De gebruikers zijn overheden maar ook de aanvragers van de plannen. Dit geeft de volgende voordelen:

- Het beleid wordt in een bestemmingsplan geregeld,
- Men gaat naar 5 dubbelbestemmingen archeologie,
- Deze aansluiting zoekt op de systematiek van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst en Terneuzen),
- Alle bekende archeologische vindplaatsen erin op zijn genomen,
- Het beleid nu voldoet aan de actuele regelgeving vanuit het Rijk (Erfgoedwet 2016),
- Kan zorgen voor 1 uniforme toetsing binnen de gehele gemeente Sluis voor wat betreft het onderdeel archeologie.

Voorliggend bestemmingsplan “Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis” zorgt voor de juridisch-planologische borging van het herziene archeologiebeleid. De archeologische maatregelenkaart is de basis voor het facetbestemmingsplan ‘Sluis, parapluplan archeologie’. In het facetbestemmingsplan (parapluplan) worden de archeologische waarden voorzien van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming geldt boven de (enkelvoudige) bestemming van de gronden, zoals Wonen, Bedrijf, Groen en Centrum. Dit facetbestemmingsplan heeft betrekking op de bescherming van archeologische waarden voor plannen van en in de gemeente Sluis.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft vrijwel de gehele gemeente Sluis. De exacte planbegrenzing is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Het 'Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen' valt buiten het plangebied van dit facetbestemmingsplan. In het vaststellingsbesluit van het provinciale inpassingsplan Waterdunen is opgenomen dat de gemeente Sluis tot 1 oktober 2019 geen bestemmingsplannen op deze gronden mag vaststellen. Daarbij is in dit inpassingsplan een regeling voor en afweging ten aanzien van het aspect archeologie is opgenomen. Dit facetbestemmingsplan is wel van toepassing op het rijksinpassingsplan 't Zwin, omdat onderhavig parapluplan de bestemmingen uit het inpassingsplan eerbiedigt, maar wel voorziet in de toevoeging van regels voor archeologische bescherming. Door het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis' te laten gelden voor alle resterende bestemmingsplannen, wordt voor alle bestemmingsplannen uitgegaan van dezelfde archeologische beleidskaart en is hierop dezelfde regeling van toepassing. Hierdoor wordt recht gedaan aan de rechtsgelijkheid, wordt eenduidigheid gecreëerd en is de bescherming van archeologische waarden beter geborgd en handhaafbaar.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied.



### 1.3 Vigerende bestemmings- en inpassingsplannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment diverse bestemmingsplannen en een tweetal inpassingsplannen. De lijst hieronder is met de grote zorg samengesteld maar is mogelijk niet limitatief. Het plangebied zoals op de verbeelding begrenst is leidend voor wat betreft het toepassingsbereik van dit parapluplan.

#### Vigerende bestemmingsplannen

In navolgende tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en (indien van toepassing) goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zeeland. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de analoge bestemmingsplannen en de digitale bestemmingsplannen. Voor de gronden waarvoor een digitaal plan geldt, is op ruimtelijkeplannen.nl duidelijk te zien welk onderliggend bestemmingsplan er naast het facetbestemmingsplan van toepassing is. Voor de analoge plannen is dat op ruimtelijkeplannen.nl niet één op één te zien. Dit kan achterhaald worden aan de hand van onderstaande tabellen.

<b>Analoge bestemmingsplannen</b>			
Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum goedkeuring door GS.
1.	Kom Cadzand	29 september 2005	16 mei 2006
2.	Kom Sluis	27 november 2008	30 juni 2009 (ged.)
3.	Kom IJzendijke	28 februari 2008	3 juni 2008
4.	Kom Oostburg	18 december 2008	26 mei 2009
5.	Golfdomein de Brugse vaart	22 mei 2008	9 december 2008
6.	Groede Podium	29 september 2005	16 mei 2006(ged.)
7.	Kom Heille	28 september 2006	24 april 2007
8.	Kom Heille, eerste herziening	19 mei 2011	n.v.t.
9.	Breskens Waterfront	17 jun 1993	1 feb 1994
10.	Breskens Waterfront 1e herz	16 jan 1997	28 feb 1997
11.	Groede-Bad	29 sep 2005	17 jan 2006
12.	Groede Podium	29 sep 2005	16 mei 2006
13.	Brugse vaart golf	22 mei 2008	17 dec 2008
14.	Sluis woonpark groenevelt	23 nov 2006	13 mrt 2007

<b>Digitale bestemmingsplannen</b>		
Nr.	Naam Bestemmingsplan	Imro codering NL.IMRO.1714.
1.	Buitengebied	001bpbui10-VG01
2.	Buitengebied eerste herziening (strand)	1eherz001bpbui10-VG01
3.	Kleine Kernen	bpkleinekernen-VG01
4.	Kom Aardenburg	012bpabg10-VG01
5.	Kom Eede	001bpede10-VG01
6.	Kom Breskens	002bpbre10-VG01

7.	Verblijfsrecreatieterreinen	19 december 2013	bprecreatieterrein-VG01
8.	Cavelot	25 februari 2010	004bpcav10-VG01
9.	Recreatiepark Nieuwvliet-Bad (Ballast Nedam)	15 juli 2010	004bp10nvb-0130
10	De Burght Oostburg	23 juni 2011	006bpbur10-VG01
11	Nummer Een Zuid-Oost	30 september 2010	007bpeen10-0130
12	Camping Welgelegen	23 juni 2011	009bpwel10-VG01
13	Bootstraat 4-6-8 Aardenburg	21 juni 2012	bpbootstraat12-VG01
14	Camping Wachtsluis	23 juli 2011	013bpwac10-VG01
15	Langestrinkweg (golfbaan en parkeerterrein)	23 februari 2012	014bpstr10-VG01
16	Wapen van Breskens	23 februari 2012	BPWVB-VG01
17	MFC Breskens	31 januari 2013	bpmfcbreskens12-VG01
18	Nieuwstraat 79 Sluis	22 maart 2012	bpnst11-VG01
19	Strandhotel Cadzand-Bad	20 juni 2013	bpstrandhotel11-VG01
		19 december 2013	bpstrandhotel11-VG02
20	De Branding Cadzand-Bad	20 juni 2013	bpbranding11-VG01
		19 december 2013	bpbranding11-VG02
21	Lindenhoeve Sluis	27 september 2012	BPlindenhoeve12-VG01
22	Kustwerk	24 oktober 2013	bpkustwerk12-VG01
		23 oktober 2014	bpkustwerk12-VG002
		28 januari 2016	bpkustwerk1h-VG01
23	Hoogstraat 35 Sluis	25 maart 2014	bphoogstraat35-VG01
24	Jachthaven Cadzand -Bad	26 september 2013	bpjachthavenczb13-VG01
		16 juli 2015	bpjachthavenczb13-VG02
25	Dumont Heilleweg 23	30 januari 2014	bpheilleweg13-VG01
26	Beheersverordening Het Heem Breskens	25 oktober 2012	0001bvheem12-VG01
272	Beheersverordening Cadzand-Bad	26 september 2013	bvcadzandbad13-VG01
8	Duinhof Oost Cadzand-Bad	25 juni 2014	bpduinhofeast13-VG01
29	Woordweg 11a te Groede	25 juni 2014	bpWoordweg11a-VG01
30	Opheffen geluidszone Breskens	24 september 2015	ppgeluidszone-VG01
31	Bedrijventerreinen Sluis	24 september 2015	bpbedrijventerrein-VG01
		26 mei 2016	bpbedrijventerrein-VG02
32	Dorpsplein 9 Eede	20 november 2014	bp14dorpsplein9-VG01
33	Erasmusweg Cadzand	22 oktober 2015	bperasmusweg14-VG01
34	Viscentrum Breskens	25 juni 2015	bp15viscentrum-VG01
35	Buitengebied derde herziening	16 juli 2015	bp3eherzbpbui15-VG01
36	Blanke Top Cadzand-Bad	24 maart 2016	bpblanketop-VG01
37.	Bestemmingsplan Waterdunen (inpassingsplan)	15 februari 2012	9929.vIPPWatudunen-ONH1
38	Vierhonderdpolderdijk Cadzand	25 feb 2016	bp15vierhonderd-VG01
39	Klein Brabant Waterlandkerkje	26 mei 2016	bpkleinbrabant18-VG01
40	Landgoed Nooren Cadzand	23 mrt 2017	bplandgcazand-VG01
41	Maagdenweg Draaibrug	29 sep 2016	bpmaagdenweg1-VG01
42	Supermarkt Oostburg	14 jul 2016	bpsupermarktoburg-VG01
		8 nov 2017	bpsupermarktoburg-GU01
		9 nov 2017	bpsupermarktoburg-OH01
43	Sasputsestraat 14 Schoondijke	29 sep 2016	bpsasputsestr14-VG01
44	Caricole Cadzand-Bad	29 sep 2016	bpcaricole-VG01
45	Kom Cadzand	13 jul 2017	bpcadzand-VG01
46	Tragel Oost Smedekensbrugge	27 okt 2016	bptroostsmedbrugge-VG01
47	Kleine kernen 1e herziening	27 okt 2016	bpkleinekernen1h-VG01

48	Heilleweg 16	24 nov 2016	bpheilleweg16-VG01
49	Kappelleweg 1 Nieuwvliet	20 apr 2017	bpkappelleweg1-VG01
50	2e herziening Buitengebied	28 mei 2015	2eherzbpbui14-VG01
		14 dec 2016	2eherzbpbui14-VG02
		24 mei 2017	2eherzbpbui14-VG03
51	Spuiplein Breskens	26 okt 2017	bpspuiplein-VG01

## Vigerende inpassingsplannen

### *Waterdunen*

In het vaststellingsbesluit van het provinciale inpassingsplan Waterdunen is opgenomen dat de gemeente Sluis tot 1 oktober 2019 geen bestemmingsplannen op deze gronden mag vaststellen. Dit parapluplan is daarom niet van toepassing op het inpassingsplan en bijbehorende herziening. Daarbij is in het inpassingsplan zelf een regeling voor archeologie opgenomen.

### *'t Zwin'*

Onderhavig facetbestemmingsplan is wel van toepassing op het rijksinpassingsplan 't Zwin, omdat onderhavig parapluplan de bestemmingen uit het inpassingsplan eerbiedigt. Alleen de archeologische bescherming wordt hieraan toegevoegd.

## Facetbestemmingsplan bij nieuwe bestemmingsplannen

Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt de archeologische regeling van die van het parapluplan archeologie overgenomen.

## 1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg aan de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 2 van de toelichting omvat de beschrijving van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden. In hoofdstuk drie wordt de planbeschrijving gegeven. Het vierde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding. Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk vijf. Hoofdstuk zes omvat een beschrijving van de procedures.

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat relevant is voor het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis'. Allereerst wordt ingegaan op landelijke en provinciale wetgeving, vervolgens komen relevante aspecten uit het gemeentelijke archeologiebeleid aan bod.

### 2.2 Landelijke wetgeving

#### **Verdrag van Valletta**

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ<sup>1</sup> worden bewaard.. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium rekening gehouden te worden met de archeologische waarden. Initiatiefnemers tot verstoring van bodemarchief betalen de kosten van het archeologisch onderzoek.

#### **Wet op de archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)**

Het verdrag van Valletta is op 1 september 2007 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Als gevolg hiervan is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Ingevolge de gewijzigde Monumentenwet 1988 moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening rekening houden met de in de grond aanwezige dan wel de te verwachten archeologische waarden. Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg voor een aanlegactiviteit of een bouwactiviteit een omgevingsvergunning verplicht worden gesteld. In de wet is opgenomen dat de bepalingen voor activiteiten ten dienste van de omgevingsvergunning, afwijken van het bestemmingsplan of slopen van een bouwwerk niet van toepassing zijn op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. De gemeenteraad heeft afwijkende oppervlaktevrijstellingen vastgesteld door middel van het archeologiebeleid. Inmiddels is deze wet grotendeels opgegaan in de Erfgoedwet 2016.

---

<sup>1</sup> Het behouden van bestanddelen van de biologische diversiteit buiten hun natuurlijke habitats.

## Erfgoedwet 2016

Per 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed waaronder de Monumentenwet 1988. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Ten aanzien van de regels voor archeologische monumentenzorg, de bescherming van archeologische waarden en het onderzoeken en opgraven ervan zijn de volgende zaken uit de Erfgoedwet van belang:

- De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden;
- Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven;
- Het bestaande stelsel uit de Monumentenwet 1988 verandert op een aantal punten, maar blijft verder grotendeels in stand. De Erfgoedwet vervangt de huidige opgravingsvergunning van de Minister van OCW door een certificaat. Dat moet garanderen dat opgravingen volgens de wettelijke norm op professionele wijze worden uitgevoerd.
- De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de huidige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Dit geldt in ieder geval voor de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Op dit moment geeft de Minister van OCW deze vergunning af. In de nieuwe situatie wordt het college van burgemeesters en wethouders de vergunningverlener, maar houdt de Minister van OCW wel een adviesrol en een instemmingsrecht.
- Het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD)<sup>2</sup> stelt normen op voor het opgraven zelf, het conserveren en documenteren van archeologische vondsten en het opstellen van een rapport over de opgraving. De Minister van OCW stelt de door het CCvD geschreven norm vast. Het is de verwachting dat er meer draagvlak is voor de norm omdat deze door professionals uit het archeologieveld is opgesteld en daarmee voor een betere naleving. Met als uiteindelijke doel een betere kwaliteit van archeologisch onderzoek. Bovendien kan met de norm eenvoudiger worden ingespeeld op ontwikkelingen binnen de archeologische sector. Een aanvragend archeologisch opgravingsbedrijf krijgt het certificaat als uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Via audits controleert de verstrekker –een certificerende instelling- of de certificaathouder tijdens zijn werk daadwerkelijk voldoet aan de gestelde eisen. Naar verwachting worden er verschillende certificaten geïntroduceerd voor werkzaamheden die onder een opgraving vallen. Zo is het voorstelbaar dat er een certificaat komt voor booronderzoek en een certificaat voor opgraven. De Erfgoedwet stelt geen eisen aan bijvoorbeeld advisering en bureauonderzoek. Maar deze

---

<sup>2</sup> Professionals in het archeologieveld verenigd in het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD)

activiteiten kunnen wel vrijwillig gecertificeerd worden, waarmee partijen een extra mogelijkheid krijgen om ook hier uitdrukking te geven aan kwaliteit en zich te onderscheiden in de markt.

- De certificerende instellingen moeten beschikken over een accreditatie van de Raad voor Accreditatie en een aanwijzing van de Minister van OCW. De Raad voor Accreditatie beoordeelt de certificerende instelling en ziet toe op zijn deskundigheid, onafhankelijkheid, onpartijdigheid en betrouwbaarheid. De Minister wijst alleen certificerende instellingen aan als zij beschikken over accreditatie.
- Op dit moment houdt de Erfgoedinspectie toezicht op de naleving van alle regels rond opgravingen. Met ingang van de Erfgoedwet toetsen de certificerende instellingen de naleving van de certificaten. In het uiterste geval kan een certificerende instelling een certificaat intrekken bij onvoldoende of gebrekkige naleving. Bij een goed functionerend systeem van certificering hoeft de Erfgoedinspectie niet meer in het veld toe te zien op de professionaliteit. Zij zal zich daarom concentreren op het stelseltoezicht, en op naleving van de overige publieke normen, bijvoorbeeld op het verbod op opgraven zonder certificaat, de meldingsplichten en de rapportageplicht.

In onderhavig facetbestemmingsplan is rekening gehouden met de Erfgoedwet 2016. Zo is een aangepaste definitie van “opgraving” opgenomen, waarbij ook scheepswrakken en andere maritieme archeologie vallen. Ook is in de planregels opgenomen dat het onderzoeksrapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD). De KNA is hierbij als ‘vangnet’ opgenomen voor het geval de normen zoals op te stellen door het CCvD nog niet beschikbaar zijn op het moment van het inwerking treden van onderhavig bestemmingsplan.

### **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan ten minste een beschrijving bevat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (artikel 3.1.6 lid 5 onder a).

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor)**

Op grond van de Wabo (artikel 2.22 lid 3 onder d) kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, aanleggen, afwijken van het bestemmingsplan of slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden. Inhoudelijk wordt deze zorg voor de archeologische monumentenzorg geregeld door artikel 5.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op grond van dit artikel kunnen de navolgende voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende een verplichting:

- tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- tot het doen van opgravingen;

- de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsplan Zeeland 2018, Omgevingsverordening Zeeland 2018**

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 21 september 2018 het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Voortzetting van het voorgaande beleid is het uitgangspunt. Nieuw beleid is er onder meer voor de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaatadaptatie. In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 worden de bestaande verordeningen op het gebied van ruimte, milieu, water, wegen- en vaarwegen, natuur, distelbeheer, landschap en ontgrondingen samengevoegd. De voorgaande verordeningen zijn ingetrokken. De bestaande regels zijn zoveel mogelijk ongewijzigd overgenomen.

In het omgevingsbeleid wordt een taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd waarbij meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten liggen en de Provincie zich tot de kerntaken beperkt. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de Verordening Ruimte en voor de provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

De doelstelling van de provincie ten aanzien van archeologie is de bescherming en ontwikkeling van aardkundige en archeologische waarden. De Provincie beheert daarbij archeologische bodemvondsten en beschermt archeologisch en aardkundig waardevolle gebieden. De Provincie richt zich voor de bescherming specifiek op terreinen van bekende archeologische waarden. De Provincie heeft de bevoegdheid gebieden aan te wijzen als archeologisch attentiegebied. De Provincie ondersteunt gemeenten in hun archeologiebeleid door informatie over archeologische waarden te beheren en beschikbaar te stellen en ontwikkeling van eigen gemeentelijk of regionaal beleid te (onder)steunen.

## **2.4 Archeologiebeleid gemeente Sluis**

### **Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017**

Vanuit de landelijke wetgeving en het provinciale beleid heeft de gemeente Sluis archeologisch beleid opgesteld. Op 28 september 2017 is de Nota Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017 vastgesteld. Het doel van het archeologiebeleid is het beschermen van het archeologisch bodemarchief. Dit is de eerste herziening van het archeologiebeleid van 20 juni 2013. De herziening haakt in op de vele veranderingen in het archeologisch bestel met name:

- de inwerkingtreding van de nieuwe Erfgoedwet op 1 juli 2016;

- de evaluatie van het beleid uit 2013;
- voortschrijdende inzichten waardoor in het herziene beleid de nodige aanpassingen zijn verricht, dit onder het motto “Soepel waar het kan en streng waar het moet”. Mede als gevolg hiervan is de lage verwachting volledig vrijgesteld, waardoor dit meer overeen komt met de vrijstellingen in de gemeenten Hulst en Terneuzen. Hierdoor zijn de regels vereenvoudigd en versoepeld, hetgeen ook zorgt voor een snellere doorloop bij de gemeentelijke organisatie.

Dit bestemmingsplan is een logische juridisch planologische vertaalslag van het beleid. Het doel van dit beleid is om een vereenvoudiging van de archeologietoets voor de gebruikers te laten plaatsvinden. De gebruikers zijn overheden maar ook de aanvragers van de plannen. Dit geeft de volgende voordelen:

- Het beleid wordt in een bestemmingsplan geregeld,
- Men gaat naar 5 dubbelbestemmingen archeologie,
- Deze aansluiting zoekt op de systematiek van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst en Terneuzen),
- Alle bekende archeologische vindplaatsen er in op zijn genomen,
- Het beleid nu voldoet aan de actuele regelgeving vanuit het Rijk (Erfgoedwet 2016),
- Kan zorgen voor 1 uniforme toetsing binnen de gehele gemeente Sluis voor wat betreft het onderdeel archeologie.

De gemeente Sluis heeft uitvoerig onderzoek laten verrichten door verschillende archeologische bureaus. Op basis daarvan zijn ten behoeve van het archeologiebeleid verwachtingskaarten gemaakt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierin worden vier verschillende archeologische niveaus onderscheiden:

- Laag 1: Formatie van Naaldwijk/Laagpakket van Walcheren
- Laag 2: Formatie van Nieuwkoop/Hollandveen
- Laag 3: Formatie van Walcheren/Laagpakket van Wormer
- Laag 4: Formatie van Nieuwkoop/Formatie van Oosterhout/Boxtel

Voor de kernen zijn aparte kaarten gemaakt.

In het archeologiebeleid zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening, de bodemgesteldheid, resultaten uit archeologische onderzoeken, de vier verschillende archeologische niveaus en het maatschappelijk draagvlak. Het betreft vrijstellingsgrenzen op basis van oppervlakte en op basis van diepte. Aan deze differentiatie aan grenzen is door middel van dit bestemmingsplan een vergunningenstelsel gekoppeld ter bescherming van de archeologische waarden.

### **Oppervlakte**

In het kader van het beleid met betrekking tot de vrijstellingsgrenzen van de verplichting tot archeologisch vooronderzoek zijn door de gemeente zeven maximale vrijgestelde oppervlaktecategorieën vastgesteld, die van toepassing zijn als een initiatief één of meerdere archeologische relevante lagen in de ondergrond dreigt te verstoren.



*Categorie 1 – Archeologisch rijksmonument*

*Geen dubbelbestemming, deze terreinen hebben op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologisch rijksmonument' gekregen.*

Het betreft terreinen met vastgestelde (gewaardeerde) archeologische vindplaatsen. Deze archeologische rijksmonumenten worden vastgelegd in de Erfgoedwet. Als daar een ontwikkeling gaat plaatsvinden dient een rijksmonumentenvergunning bij de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) worden aangevraagd. De RCE is tevens ook vergunningverlener en zij kunnen hier op handhaven. Dit betreft een uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens de Wabo en duurt minimaal 26 weken.

Maximale vrijstelling in oppervlakte: geen

Maximale vrijstelling in diepte: geen

*Categorie 2 – Terrein van archeologische waarde (vindplaatsen)*

*Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1a' gekregen.*

Terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen excl. de dorpskernen, nieuwe vindplaatsen aangemerkt als terreinen van archeologische waarde, met uitzondering van rijksbeschermd terreinen). Het betreft terreinen met vastgestelde (gewaardeerde) archeologische vindplaatsen. Omdat hier zelfs kleine bodemingrepen schade kunnen toebrengen aan de informatiewaarde van het bodemarchief, is hier gekozen voor de laagste categorie van (omvangs-) vrijstelling die valt onder de gemeentelijke bevoegdheid.

Maximale vrijstelling in oppervlakte: 50 m<sup>2</sup>

Maximale vrijstelling in diepte: 0,40 meter - mv

*Categorie 3 – Gewaardeerde stads- en dorpskernen (vindplaatsen)*

*Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1b' gekregen.*

*Stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting.* Bij de keuze voor deze (omvangs-)vrijstelling is een afweging gemaakt tussen de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkeling, de maatschappelijke kosten (zowel voor de bevoegde overheid als voor de burger/terreineigenaar/initiatiefnemer) en archeologische criteria. De gemeente heeft ervoor gekozen om de kernen die vallen onder de Gemeentelijke Onderzoeks Agenda Sluis (GOAS) een vrijstelling van 50 m<sup>2</sup> te geven en de overige gewaardeerde kernen 100 m<sup>2</sup> vrijstelling. Met de keuze voor vrijstelling tot 50 of 100 m<sup>2</sup> wordt in voldoende mate voldaan aan de eis van een verantwoorde archeologische zorg, ook omdat de kans dat onderzoek in kleine plangebieden 'leesbare' informatie (dus kenniswinst) oplevert hier groot wordt geacht.

Maximale vrijstelling in oppervlakte: 50 m<sup>2</sup> voor Gemeentelijke Onderzoeks

	<p>Agenda Sluis (GOAS)-kernen. Dit zijn Aardenburg, Groede, IJzendijke, Oostburg en Sluis.</p> <p>100 m<sup>2</sup> voor overige gewaardeerde kernen. Dit zijn Cadzand-dorp, Heille, Zuidzande, Retranchement, St. Anna ter Muiden en St. Kruis.</p>
Maximale vrijstelling in diepte:	0,40 meter - mv
<p><i>Categorie 4 – Hoge archeologische verwachting</i>  <i>Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Zone met hoge archeologische verwachting laag 1-1:</i> het betreft de oudere (afgedekte) afzettingen Formatie van Naaldwijk/Laagpakket van Walcheren met de oudste polders voor 1300;</li> <li>• <i>Zone met archeologische verwachting laag 2:</i> het betreft hier Hollandveen op locaties waar ook de zone met hoge archeologische verwachting van laag 1-1 aanwezig is;</li> <li>• <i>Zone met archeologische verwachting laag 4:</i> top Pleistoceen hoger dan 2 meter beneden NAP.</li> </ul>	
Maximale vrijstelling in oppervlakte:	500 m <sup>2</sup>
Maximale vrijstelling in diepte:	0,40 meter - mv
<p><i>Categorie 5 – Gematigde archeologische verwachting</i>  <i>Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' gekregen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Zones met gemiddelde archeologische verwachting (laag 1-2):</i> het betreft jongere afzettingen van Walcheren voor zover gelegen binnen de polders tussen 1300-1532;</li> <li>• <i>Zone met archeologische verwachting laag 2:</i> het betreft hier Hollandveen op locaties waar ook de zone met hoge archeologische verwachting van laag 1-2 aanwezig is of waar geen laag 1 (meer) aanwezig is;</li> <li>• <i>Zone met archeologische verwachting laag 4:</i> top niet verstoord Pleistoceen/Basisveenlaag dieper gelegen dan 2 m beneden NAP</li> <li>• <i>Waterbodems</i></li> </ul>	
Maximale vrijstelling in oppervlakte:	1000 m <sup>2</sup>
Maximale vrijstelling in diepte:	0,40 meter - mv
<p><i>Categorie 6 – Lage archeologische verwachting</i>  <i>Deze gronden hebben op de verbeelding geen dubbelbestemming gekregen.</i></p> <p>Maximale vrijstelling in oppervlakte: vrijgesteld</p> <p>Maximale vrijstelling in diepte: vrijgesteld</p>	
<p><i>Categorie 7 – Waterbodem</i>  <i>Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3b' gekregen (zie categorie 5).</i></p>	

Maximale vrijstelling in oppervlakte:	1000 m <sup>2</sup>
Maximale vrijstelling in diepte:	geen

De grens van de maximale vrijstelling in diepte is gebaseerd op een gemiddelde maat van een bouwvoor (omgeploegd land), waardoor alle spoorinformatie in deze bovenste 40 cm verdwenen is en geen directe wetenschappelijke waarde heeft.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Bron: ZLTO-advies, 2008).

### 3. PLANBESCHRIJVING

Onderhavig bestemmingsplan is ontwikkeld als een facetbestemmingsplan (parapluplan) waarmee voor alle bestemmingsplannen (m.u.v. PIP Waterdunen) in de gemeente Sluis dezelfde regeling voor archeologie gaat gelden. Als in de vigerende bestemmingsplannen de regeling voor archeologie al is opgenomen overeenkomstig het beleid uit het Archeologiebeleid en Onderzoeksagenda gemeente Sluis, 1<sup>e</sup> herziening, dan is het plangebied van deze bestemmingsplannen niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het facetbestemmingsplan heeft alleen betrekking op de regeling voor archeologie en brengt geen wijziging aan in de overige regels van de vigerende bestemmingsplannen.

#### **Vergunningenstelsel**

Het doel van dit bestemmingsplan is om het gemeentelijk archeologie beleid te vertalen in een bestemmingsplan, zodat het juridisch planologisch geborgd wordt. Dit wordt gedaan door de gebieden met archeologische verwachtingswaarden te koppelen aan een vergunningstelsel. Het vergunningstelsel is opgezet ter bescherming van de waarden en is niet bedoeld als een verbodsregeling. Het is toegestaan om bodemingrepen te verrichten en (ver)bouwingen uit te voeren, maar alleen als rekening wordt gehouden met de betrokken waarden.

In onderstaand processchema is aangegeven hoe gehandeld wordt bij voorkomende aanvragen waarbij een toets aan het archeologiebeleid aan de orde is. Er is onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

1. Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan of herziening;
2. In het kader van vooroverleg (o.a. bij een vergunningsaanvraag);
3. Bij een aanvraag omgevingsvergunning.

#### **Processchema Archeologie Gemeente Sluis**

##### **A Bij maken nieuw bestemmingsplan of herziening**

**Stap 1:** er dient geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden. De regels uit het Parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis dienen overgenomen te worden in het bestemmingsplan. Deze zijn een vertaling van het vigerend archeologiebeleid in de gemeente Sluis.

**Stap 2:** Aan deze standaard dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie hangen standaard planregels die bij de planregels overgenomen dienen te worden. Afwijken hiervan is niet mogelijk.

Er is een keuze uit vijf verschillende waarden:

- WA-1a 50 m<sup>2</sup>/0,40 m –mv (GOAS-kern)
- WA-1b 100 m<sup>2</sup>/0,40 m –mv (niet GOAS-kern)
- WA-2 500 m<sup>2</sup>/0,40 m -mv
- WA-3a 1.000 m<sup>2</sup>/0,40 m -mv
- WA-3b 1.000 m<sup>2</sup>/0 m –mv (Westerschelde/Noordzee)

**Stap 3:** in de verbeelding worden deze dubbelbestemmingen overgenomen.

## **B Vooroverleg**

Bovenstaande toets (bepalen waarde) wordt bij de gemeente intern gecontroleerd door de archeologisch deskundige. Als uit de toets in combinatie met een concreet bouwplan blijkt dat nader archeologisch onderzoek nodig is, wordt op dat moment bekeken of dit parallel aan het bestemmingsplanproces kan worden uitgevoerd of dat dit wordt doorgeschoven naar de Omgevingsvergunningfase. Bij opdrachtverlening voor nader onderzoek gaat de gemeente in overleg met archeologisch deskundige zodat het onderzoek conform de eisen geldend in de gemeente kan worden uitgevoerd.

Het vooroverleg is het instrument om concept-plannen en archeologische waarden op elkaar af te stemmen. Dit vindt plaats opdat de archeologische waarden niet worden aangetast. Insteek is dat het plan wordt aangepast zodat de omgevingsvergunning zonder voorschriften kan worden verleend (zie onder **A**). Als het plan niet of niet afdoende kan worden aangepast, wordt de omgevingsvergunning verleend onder voorschriften (zie onder **B**).

### **Vooroverleg**

#### **Verlenen Omgevingsvergunning**

**A**      **Omgevingsvergunning zonder voorschriften**

**B**      **Omgevingsvergunning onder voorschriften**

## **C Bij aanvraag omgevingsvergunning**

**Stap 1:** vergunningaanvrager dient complete bouwplannen in bij de gemeente via het omgevingsloket.

**Stap 2:** vergunningtoetsers kijkt eerst of het plangebied in een archeologisch rijksmonument gelegen is.

Is dat wel het geval, dan dient de vergunningaanvrager een monumentenvergunning bij de RCE aan te vragen. Deze procedure duurt 6 maanden.

Is dat niet het geval, dan kan de vergunningtoetsers verder gaan naar stap 3.

**Stap 3:** vergunningverleners toetsen of de plannen boven de vrijstellingsoppervlakte en diepte die in het bestemmingsplan zijn opgenomen uitkomen.

- a. Indien deze maatvoeringen van de plannen beneden de vrijstellingswaarden blijven, is de uitvoering van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
- b. Indien deze maatvoeringen van de plannen boven de vrijstellingswaarden blijven, is de uitvoering van een archeologisch onderzoek wel noodzakelijk. Het is dan echter wel altijd raadzaam om dit aan de archeologische deskundige voor te leggen.

Indien een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht is het ook raadzaam om aan de archeologisch deskundige te vragen welk onderzoek het beste kan worden uitgevoerd. Dat is een advies op maat. Vaak gaat het om een Archeologisch Bureauonderzoek met verkennende boringen maar soms wordt daarvan beargumenteerd afgeweken.

Indien een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dienen aan de omgevingsvergunning voorwaarden te worden gesteld. Deze zijn standaard bij de gemeente Sluis.

*Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor elke te onderscheiden verwachtingswaarde wordt de bescherming geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen 'aanlegvergunning'). De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérs inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem.

Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek zijn, al dan niet gecombineerd met een archeologisch booronderzoek. Dit dient uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers die voldoen aan de benodigde certificeringen. Op basis van dit eerste onderzoek kan vervolgonderzoek nodig zijn (proefsleuvenonderzoek en opgraven).

Indien het onderzoek uitwijst dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van verder archeologisch onderzoek.

Voor de verschillende, op basis van de verwachtingswaarde, te onderscheiden gebieden geldt een aanlegvergunningstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).

De volgende gebieden worden onderscheiden waarbij per gebied de maatgevende minimale oppervlakte (in vierkante meters) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in strekkende centimeters), waarbij bij overschrijding van beide ondergrenzen (dus oppervlakte EN diepte) archeologisch onderzoek aan de orde is:

<b>Categorie uit archeologiebeleid</b>	<b>Dubbelbestemming/gebiedsaanduiding Onderhavig bestemmingsplan</b>	<b>Oppervlakte vrijstelling (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diepte (cm)</b>
1	Gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologisch rijksmonument'	Geen, hier geldt bescherming op grond van de Erfgoedwet 2016. Aanduiding op de planverbeelding is signalerend.	
2	Waarde – Archeologie 1a	50 m <sup>2</sup>	0,40 meter - mv
3	Waarde – Archeologie 1b	100 m <sup>2</sup>	0,40 meter - mv
4	Waarde – Archeologie 2	500 m <sup>2</sup>	0,40 meter - mv
5 (land)	Waarde – Archeologie 3a	1000 m <sup>2</sup>	0,40 meter - mv
6	Geen dubbelbestemming	Vrijgesteld	Vrijgesteld
7 (water)	Waarde – Archeologie 3b	1000 m <sup>2</sup>	Geen

### *Oprichten bebouwing*

Ook voor het oprichten van bebouwing is een vergelijkbare regeling opgenomen, waarbij ook geldt dat aan beide criteria (oppervlakte bodemingreep en diepte) moet worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is.

In de regeling staat het begrip 'bodemingreep' centraal. Wat een bodemingreep is, wordt bepaald in artikel 1 van de planregels. Het is een brede bepaling die niet limitatief is. Het niet-limitatieve karakter houdt in dat als een bepaalde ingreep niet is benoemd, die ingreep nog wel valt onder de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Omdat bij het bouwen en slopen vaak ook geroerd wordt in de bodem geldt de beschermingsregeling ook voor het bouwen en slopen. Daartoe is onder het begrip 'bodemingreep' ook het bouwen van een fundering opgenomen, waar meestal graafwerkzaamheden aan vooraf gaan of aan gekoppeld zijn.

### **Uitvoerbaarheid**

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De doelstelling van dit plan is het zorgen voor een ruimtelijk-juridisch kader voor het archeologie beleid van de gemeente Sluis. Het grijpt niet in op ruimtelijke ordening zoals die doorgaans zijn opgenomen waarbij een nieuw project wordt mogelijk gemaakt en/of een beheerregeling voor bestaand gebruik met bijbehorende bouw- en aanlegregels wordt neergelegd. De uitvoerbaarheidstoets is met betrekking tot dit bestemmingsplan dan ook beperkt tot het archeologie beleid (zie hoofdstuk 2) en de economische uitvoerbaarheid (zie hoofdstuk 5).

## 4. JURIDISCHE PLANOPZET

### 4.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken of bodemversturende activiteiten /oppervlakten. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 4.2 Systematiek

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

#### 4.2.1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### *Van toepassing verklaring*

In dit artikel is aangegeven op welke analoge en digitale bestemmingsplannen het paraplubestemmingsplan van toepassing is. Wanneer het geldende bestemmingsplan reeds archeologische dubbelbestemmingen bevat, dan gelden de in het paraplubestemmingsplan opgenomen bestemmingen in plaats van de momenteel geldende dubbelbestemmingen en vervangen deze de vigerende dubbelbestemmingen. Voor zover dit niet het geval is, dan geldt het paraplubestemmingsplan aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen. Voor zover in dit bestemmingsplan geen bestemming is opgenomen,



omdat op die gronden een lage verwachting geldt en dus het toekennen van een bestemmingsplan-waarde niet langer nodig is, dan vervallen de vigerende dubbelbestemmingen archeologie.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

### **4.2.2 Bestemmingsregels**

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. In dit bestemmingsplan is uitsluitend sprake van dubbelbestemmingen om de eventuele archeologische waarden te beschermen. Er zijn 5 dubbelbestemmingen opgenomen. Deze zijn gebaseerd op het “Archeologiebeleid & Onderzoek-agenda Sluis 2017” d.d. 28 september 2017 (zie tabel in hoofdstuk 3).

De opbouw van deze dubbelbestemmingen ziet er als volgt uit:

#### *Bestemmingsomschrijving*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De gronden gelegen binnen de dubbelbestemmingen zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of te verwachten waarden, waarbij geldt dat de dubbelbestemmingen prevaleren boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels aangegeven. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Op de gronden met de dubbelbestemming voor archeologie mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming. Reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de fundering. Bouwwerken mogen alleen worden uitgebreid indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan aangegeven in de regels of niet dieper dan 40 cm onder maaiveld met uitzondering van archeologische rijksmonumenten en water.

#### *Afwijking van de bouwregels*

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Er kan worden afgeweken van de maximale toegestane bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximum van 10 meter.

Bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, is onder voorwaarden toegestaan (bijvoorbeeld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek).

#### *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

In de dubbelbestemmingen ten behoeve van eventuele archeologische waarden is een vergunningstelsel opgenomen voor de gronden gelegen binnen deze dubbelbestemmingen. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt dat de archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden. Daarnaast moet uit een archeologisch onderzoek in voldoende mate blijken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. Het archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

### **4.2.3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbelregel*

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

#### *Gebiedsaanduiding: Overige zone - archeologisch rijksmonument*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘overige zone - archeologisch rijksmonument’ is een wettelijk beschermd archeologisch Rijksmonument aanwezig. De bescherming wordt geregeld in de Erfgoedwet. De gebiedsaanduiding is opgenomen als signaalfunctie, zodat bij een ruimtelijke ontwikkeling het archeologische belang tijdig betrokken wordt.

### **4.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk

legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### **4.3 Analoog en digitaal**

Het maken van een paraplubestemmingsplan is in feite het maken van een (gedeeltelijke) herziening van meerdere plannen. Het maken van deze herziening is op basis van de RO Standaarden mogelijk, er zijn echter randvoorwaarden. Voor het opstellen van een gedeeltelijke herziening gelden de volgende regels:

- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan vóór 1 januari 2010, en verandert er geen bestemming, dan is artikel 8.1.2 Bro (overgangsbepaling) van toepassing en zijn de digitaliseringsverplichtingen niet van toepassing. De herziening mag dan analoog conform het moederplan worden opgezet.
- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan na 1 januari 2010 of verandert er een bestemming, dan zijn de digitaliseringsverplichtingen van toepassing en zal de herziening dan ook conform de RO Standaarden 2012 moeten worden opgezet. De herziening is dan een digitaal bestemmingsplan. Bij een wijziging van de regels die gelden voor de hele gemeente is de grens van de herziening de gemeentegrens. Geldt de wijziging maar voor een deel van het grondgebied, dan kan de grens ook over kleinere delen komen te liggen. De herziening is dan een plan met het kenmerk 'ter vervanging van extern plan'. Dit wordt aangegeven bij het plangebied met het attribuut "verwijzingNaarExternPlanInfo". Hier worden de naam en het identificatienummer van de onderliggende (moeder)plannen aangegeven.

Uitsluitend de onderdelen die wijzigen worden meegenomen in de herziening. Dit kan ook alleen een onderdeel van de regels betreffen. Het plangebied hoeft in dat geval dus niet vlakdekkend gevuld te zijn met bestemmingen. Dit is het geval bij de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde waar geen dubbelbestemming geldt.

Om een *digitale (gedeeltelijke) herziening* te maken, moet er een verwijzing mogelijk zijn naar het idn van het vigerende moederplan (attribuut verwijzing NaarExternPlanInfo). Wanneer dit plan niet digitaal beschikbaar is omdat het nog een analoog vigerend plan betreft, is het in principe niet mogelijk om dit plan in *digitale zin* gedeeltelijk te herzien.

Omwille van de uniformiteit en de toetsbaarheid is ervoor gekozen om één, digitaal raadpleegplan facetbestemmingsplan voor het gehele plangebied op te stellen. Dat hierdoor er soms geen goede of volledige koppeling te leggen is met het onderliggende moederplan (oude WRO-plannen) is weliswaar niet geheel in lijn met de RO Standaarden, maar technisch niet onmogelijk. Daarbij speelt nog dat de

gemeente voornemens is om de oudere plannen digitaal via ruimtelijkeplannen.nl te gaan ontsluiten en daarin het nieuwe archeologiebeleid door te vertalen.

## **5. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Verhaal van kosten**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Sluis verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Sluis besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een reservering gedaan op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden voor de gemeente. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Het opstellen van onderzoeken en het onder begeleiding uitvoeren van werkzaamheden (waaronder opgravingen) ten gevolge van dit bestemmingsplan komen volgens de Monumentenwet voor rekening van de verstoorder. Voor de beoordeling van archeologische onderzoeken/rapporten worden leges in rekening gebracht.

## 6. PROCEDURES

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

### 6.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard van het voorliggende bestemmingsplan, het is enkel een doorvertaling van het reeds vastgestelde archeologische beleid – waarop geen bezwaren zijn ingediend - vindt geen inspraak plaats.

### 6.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 12 juli 2018 (tot en met 22 augustus 2018). Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

Naar aanleiding van de ten inzage legging is binnen de genoemde periode één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en geeft aanleiding tot aanpassing in de regels en de toelichting van het plan. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota beantwoording zienswijzen (bijlage 3). Tevens is er aanleiding geweest tot enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting bij het plan. Ook deze zijn in bijlage 3 beschreven.

Het plan is vervolgens met inachtnaam van deze wijzigingen door de gemeenteraad vastgesteld op 31 januari 2019.

### **6.3 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.





## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

<b>Identificatie gebouw</b>	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
<b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b>	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m <sup>2</sup> van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

## Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

# Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke  
**Datum** 14-03-2024



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.