

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis
Gemeente Sluis
Voorontwerp



Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis

Gemeente Sluis

Voorontwerp

Rapportnummer: 211X06517.075747_2

Datum: 4 maart 2014

Contactpersonen opdrachtgever: Gemeente Sluis
Mevrouw V. Dekker en de heer S. van Vooren

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Ellen van den Oetelaar, Grietje Pepping, Eveline Kramer, Sven Maas

Concept: november 2013

Voorontwerp: 27 maart 2014

Ontwerp:

Vaststelling:

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: Hollandse hoogte 2

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Breskens	8
2.2.1 Breskens - Deltahoek	9
2.2.2 Breskens - Haventerrein	9
2.3 Cadzand	10
2.4 Eede - Vlaschaard	11
2.5 IJzendijke	12
2.6 Nieuwvliet	13
2.7 Oostburg	14
2.7.1 Oostburg - Brugse Vaart	15
2.7.2 Oostburg - Stampershoek	15
2.8 Schoondijke - Technopark	16
2.9 Sluis	18
2.9.1 Sluis - Sint Annastraat	19
2.9.2 Sluis - Smoutweg	20
2.10 Waterlandkerkje	21
3. BELEIDSKADER	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Rijksbeleid	23
3.3 Provinciaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	29
4. VISIE OP HET PLAN	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Visie voor een toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad	33
4.3 Toegestaan gebruik	35

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Bedrijven en milieuzonering	39
5.3 Geur	42
5.4 Geluid	42
5.5 Luchtkwaliteit	43
5.6 Externe veiligheid	44
5.7 Bodem	46
5.8 Water	47
5.9 Flora en fauna	50
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	52
5.11 Parkeren	54
5.12 Kabels en leidingen	54
5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	55
 6. JURIDISCHE PLANOPZET	 57
6.1 Juridisch-planologisch opzet	57
6.2 Systematiek	57
6.2.1 Inleidende regels	57
6.2.2 Bestemmingsregels	58
6.2.3 Algemene regels	59
6.2.4 Overgangs- en slotregels	59
6.3 Systematiek per bestemming	60
 7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	 63
7.1 Verhaal van kosten	63
7.2 Economische uitvoerbaarheid	63
7.3 Handhaving	63
 8. PROCEDURES	 65
8.1 Inspraak	65
8.2 Overleg	65
8.3 Vaststellingsprocedure	65
8.4 Beroep	66
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Visie toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad	
Bijlage 2: QRA hogedruk aardgas buisleidingen	

1. INLEIDING

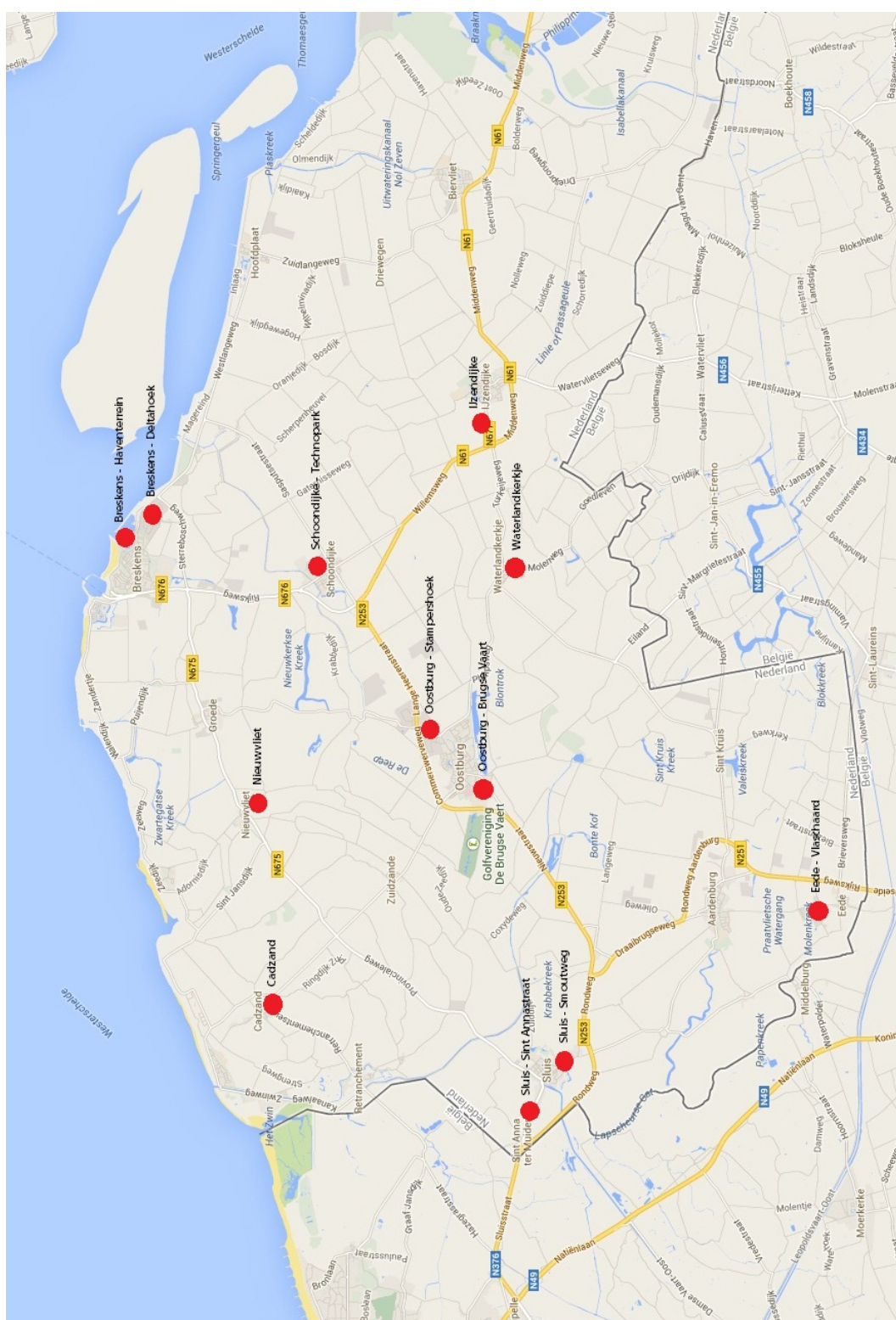
1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente Sluis. Het plan is opgesteld in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen binnen de gemeente Sluis. Op dit moment kennen de bedrijventerreinen een groot aantal (vaak ook verouderde) bestemmingsplannen, welke verschillend van planopzet zijn. Dit is niet bevorderlijk voor het overzicht en de toetsing. De gemeenteraad heeft daarom besloten om een actualisatieslag te maken, zodat het aantal bestemmingsplannen drastisch wordt verminderd en er één systematiek geldt voor alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Sluis.

Tevens een belangrijke aanleiding voor de actualisering is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Op basis van deze nieuwe wet geldt de wettelijke verplichting om plannen binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen. Bestemmingsplannen van vijf jaar of ouder moeten binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wro zijn vervangen door bestemmingsplannen die zijn vastgesteld conform de nieuwe Wro. Op het niet actualiseren van plannen staat de sanctie dat gemeenten de kosten van verleende omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en/of afwijkingen van het bestemmingsplan op grond van een verouderd bestemmingsplan niet in rekening mogen brengen bij de aanvrager.

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan en is grotendeels conserverend van aard. Dat wil zeggen dat het de bestaande situatie planologisch regelt. Echter, daar waar mogelijk wordt ruimte en flexibiliteit gegeven vanwege gewijzigde inzichten c.q. nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen, die nog niet planologisch geregeld waren in vigerende bestemmingsplannen, worden in onderhavig bestemmingsplan niet opgenomen. Om deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, zullen indien gewenst te zijner tijd aparte bestemmingsplanprocedures worden doorlopen.

Met diverse bestemmingen wordt aangegeven waarvoor de gronden gebruikt en ingericht mogen worden. Het plan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en is afgestemd op de nieuwe Wro. Het bestemmingsplan is voorzien van IMRO-codering, zodat onderlinge digitale uitwisseling van gegevens toegepast kan worden.



Afbeelding 1: Globale ligging van de bedrijventerrein

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat de 12 bedrijventerreinen binnen de gemeente Sluis:

- Breskens – Deltahoek;
- Breskens – Haventerrein;
- Cadzand;
- Eede – Vlaschaard;
- IJzendijke;
- Nieuwvliet;
- Oostburg – Brugse Vaart;
- Oostburg – Stampershoek;
- Schoondijke – Technopark;
- Sluis – Sint Annastraat;
- Sluis – Smoutweg;
- Waterlandkerkje.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van de bedrijventerreinen in groter verband weergegeven. In hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie wordt per bedrijventerrein een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het terrein in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte planbegrenzing is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment diverse bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en (indien van toepassing) goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zeeland.

Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum goedkeuring door GS.
1.	Deltahoek Breskens	26 oktober 2006	16 februari 2007
2.	Waterfront Breskens	17 juni 1993	1 februari 1994
3.	2 ^e herziening Waterfront Breskens	26 oktober 2006	13 februari 2007
4.	Kom Cadzand	29 september 2005	16 mei 2006
5.	Buitengebied	19 juli 2001	12 februari 2002 (ged.)
6.	Bedrijventerrein Nieuwvliet	25 maart 2004	9 november 2004 (ged.)
7.	Bedrijventerrein Stampershoek	19 maart 1998	12 mei 1998
8.	Bestemmingsplan Stampershoek Zuid en Noord (deelgebied zuid)	15 september 2005	25 april 2006
9.	Kom Oostburg (Brugse Vaart)	18 december 2008	26 mei 2009
10.	Kom Schoondijke	15 november 2001	21 mei 2002
11.	Kom Schoondijke eerste herziening	18 augustus 2005	2 februari 2006 en 16 mei 2006 (ged.)

12.	Kom Sluis	27 november 2008	30 juni 2009 (ged.)
13.	Kom IJzendijke	28 februari 2008	3 juni 2008
14.	Kleine Kernen Sluis	27 juni 2013	n.v.t.

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.

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid. In hoofdstuk vier wordt een beschrijving van de visie op het plan gegeven.

In het vijfde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde 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 zeven. Hoofdstuk acht omvat een beschrijving van de procedures.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de bedrijventerreinen in de gemeente Sluis beschreven. Er wordt onder andere ingegaan op de historische ontwikkeling, de ruimtelijke structuur en de functionele opzet.

De gemeente Sluis ligt in het westen van Zeeuws-Vlaanderen, in de provincie Zeeland. De gemeente is in 2003 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Oostburg en Sluis-Aardenburg. Gemeente Sluis heeft een oppervlakte van 307,01 km² (waarvan 26,74 km² water). In gemeente Sluis wonen 23.876 inwoners (peildatum 1 mei 2013). Sluis is een van de dunst bevolkte Nederlandse gemeenten.

De gemeente Sluis telt 15 officiële kernen en een groot aantal buurtschappen. De kernen binnen de gemeente Sluis zijn Aardenburg, Breskens, Cadzand, Eede, Groede, Hoofdplaat, IJzendijke, Nieuwvliet, Oostburg, Retranchement, Schoondijke, Sint Kruis, Sluis, Waterlandkerkje en Zuidzande.

De bedrijventerreinen behorende tot het plangebied liggen in de kernen Breskens, Cadzand, Eede, IJzendijke, Nieuwvliet, Oostburg, Schoondijke, Sluis en Waterlandkerkje. Het betreft de volgende twaalf bedrijventerreinen:

Bedrijventerrein	Oppervlakte bedrijventerrein
Breskens – Deltahoek	37,3 ha
Breskens – Haventerrein	6,3 ha
Cadzand	2,6 ha
Eede – Vlaschaard	22,6 ha
IJzendijke	6,1 ha
Nieuwvliet	7,7 ha
Oostburg – Brugse Vaart	6,2 ha
Oostburg – Stampershoek	35,9 ha
Schoondijke – Technopark	11,1 ha
Sluis – Sint Annastraat	5,1 ha
Sluis – Smoutweg	7,3 ha
Waterlandkerkje	1,3 ha

2.2 Breskens

Kenmerkend voor Breskens is de T-vormige hoofdstructuur bestaande uit het lang-gerekte lint van de Dorpsstraat en haaks hierop de harde rand van de waterkering bestaande uit de Boulevard, Grote Kade en Scheldekade. Het Spuiplein op het knooppunt van beide assen vormt het hart van de kern en van het centrumgebied. Breskens is overwegend een woonkern. Ook buiten het centrumgebied zijn verspreid over de kern diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen, enige bedrijvigheid en (overige) niet-woonfuncties aanwezig.

Vanuit de T-vormige hoofdassen is de kern geleidelijk gegroeid. De oudste gevarieerde bebouwing ligt langs en evenwijdig aan de structuurassen. Aan weerszijden van de Dorpsstraat liggen de eerste planmatige woongebieden. Het gebied aan de oostzijde is het oudst. Aan de westzijde is de bebouwing grotendeels naorlogs. De N676 aan de westkant en het Molenwater aan de zuidoostzijde vormen de globale begrenzing van deze groeiperiode. Aan de oostkant schermt een parkstrook het woongebied af van het bedrijventerrein Deltahoek.



Afbeelding 2: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Breskens - Deltahoek

2.2.1 Breskens - Deltahoek

Het bedrijventerrein bevindt zich aan de oostzijde van de kern Breskens. Het plangebied omvat het bestaande bedrijventerrein Deltahoek als ook de beoogde oostelijke uitbreiding daarvan. Naast bedrijven met een regionaal verzorgingsgebied kunnen zich op Deltahoek ook bedrijven met een lokale signatuur vestigen. Op de beoogde oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein zijn, gelet op de richtafstanden, zwaardere milieucategorieën toelaatbaar en gewenst. Zie afbeelding 2 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.

2.2.2 Breskens - Haventerrein

Het bedrijventerrein Haventerrein bevindt zich ten noorden van de kern Breskens. De gevestigde bedrijven op de Kaai, Haven Westzijde, Oosthavendam en Middenhavendam zijn voor een belangrijk deel op het water georiënteerd en gerelateerd aan de visserij. Zo bevinden zich op de Kaai voornamelijk aan de vismijn gekoppelde visgroothandel en visoverslagbedrijven. Op de Haven Westzijde is sprake van zand- en grindoverslag, opslag van scheepsbenodigdheden en opslag van bouwmaterialen. Op de Middenhavendam zijn enkele scheepsbouwbedrijven en een mastenbouwbedrijf gevestigd. Hier vormt Cebeco Zuid-West (opslag en verwerking van granen en peulvruchten) het voor het bedrijventerrein beeldbepalende bedrijf door de aanwezigheid van twee silo's van resp. 28 en 38 meter hoogte. Zie afbeelding 3 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 3: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Breskens - Haventerrein

2.3 Cadzand

Cadzand is één van de oudste dorpen in Zeeuws-Vlaanderen. De oude benaming Cadesand is afgeleid van kade of lage dijk en verwijst naar de tijd toen Cadzand nog een kusteiland tegen het Zwin en het Coxijds gat was (rond het jaar 1000). De kade of lage dijk omgaf de schorren die tezamen het eiland van Cadzand vormden.

Cadzand is een typisch vroegmiddeleeuws ringdorp. Bebouwingsontwikkeling heeft eertijds voornamelijk plaatsgevonden aan de kerkring en de oude dorpslinten Mariastraat, Prinsestraat en aan de Ringdijk. Na 1900 hebben geleidelijk de eerste uitbreidingen plaatsgevonden langs de uitvalswegen. De uitbreidingen aan de oost- en westzijde van de oude kern dateren van na 1950 en hebben geleid tot een meer compacte kernvorm.

Ten zuidwesten van de Mariastraat bevindt zich het bedrijventerrein van de kern Cadzand. Op het terrein zijn enkele bedrijven gevestigd. Zie afbeelding 4 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 4: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Cadzand

2.4 Eede - Vlaschaard

Eede is genoemd naar het riviertje de Ee, dat in de Middeleeuwen ontsprong nabij Maldegem, langs Aardenburg stroomde en ten noorden van het tegenwoordige Draaibrug in het Zwin uitmondde. Het riviertje is thans vrijwel geheel verdwenen. De nederzetting Eede is ontstaan op het punt waar de Brieverstraat en het riviertje de Ee elkaar kruisten.

De ruimtelijke opbouw van Eede is mede bepaald door het beloop van het riviertje de Ee. Dit is nog duidelijk herkenbaar in de noord-zuid lopende structuur van het Dorpsplein en de Scheidingstraat. In het hart van de kern is meer aaneengesloten bebouwing aanwezig, naar de randen toe wordt de bebouwingsstructuur meer open. Dit komt duidelijk tot uitdrukking aan de Scheidingstraat. Juist aan de randen van de kern komt vrij veel lage bebouwing voor. Dit vormt een goede overgang naar het open agrarisch gebied.



Afbeelding 5: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Eede

Aan de noordzijde van de kern bevindt zich het bedrijventerrein 'De Vlaschaard'. Het bedrijventerrein is vooral gericht op lokale ondernemers en het opvangen van de plaatselijke bedrijvigheid. Het is van belang om de lokale ondernemers een bedrijventerrein te kunnen aanbieden. Daarnaast is het van belang om voor de geves-

tigde bedrijven uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Het bedrijventerrein heeft een verzamelfunctie voor de gehele gemeente. Zie afbeelding 5 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.

2.5 IJzendijke

In het jaar 984 wordt reeds melding gemaakt van de naam IJzendijke. IJzendijke is diverse malen door stormvloed overspoeld. De stormvloed in 1570 zorgde voor het einde van de oorspronkelijke nederzetting (thans Oud-IJzendijke genoemd). De naam IJzendijke ging over op een nabij (meer zuidelijk) gelegen buurtschap, dat de Hertog van Parma in 1587 liet verschansen. Sinds de verovering van de schans in 1604 door Prins Maurits ontwikkelde (nieuw) IJzendijke zich als oud-Hollandse vesting.



Afbeelding 6: Ligging en begrenzing bedrijventerrein IJzendijke

De oude kern IJzendijke heeft een karakteristiek silhouet. Dit wordt vooral gevormd door het sterke contrast tussen het landschap en het zeer compact opgebouwde stadsbeeld van de oude kern. In de huidige ruimtelijke opbouw van de kern is het historische verleden ondanks uitbreidingen nog steeds duidelijk herkenbaar aanwezig en als zodanig bepalend voor het imago / de belevingswaarde van IJzendijke. In de ruimtelijke opzet van de kern is vooral de stervormige structuur van de histori-

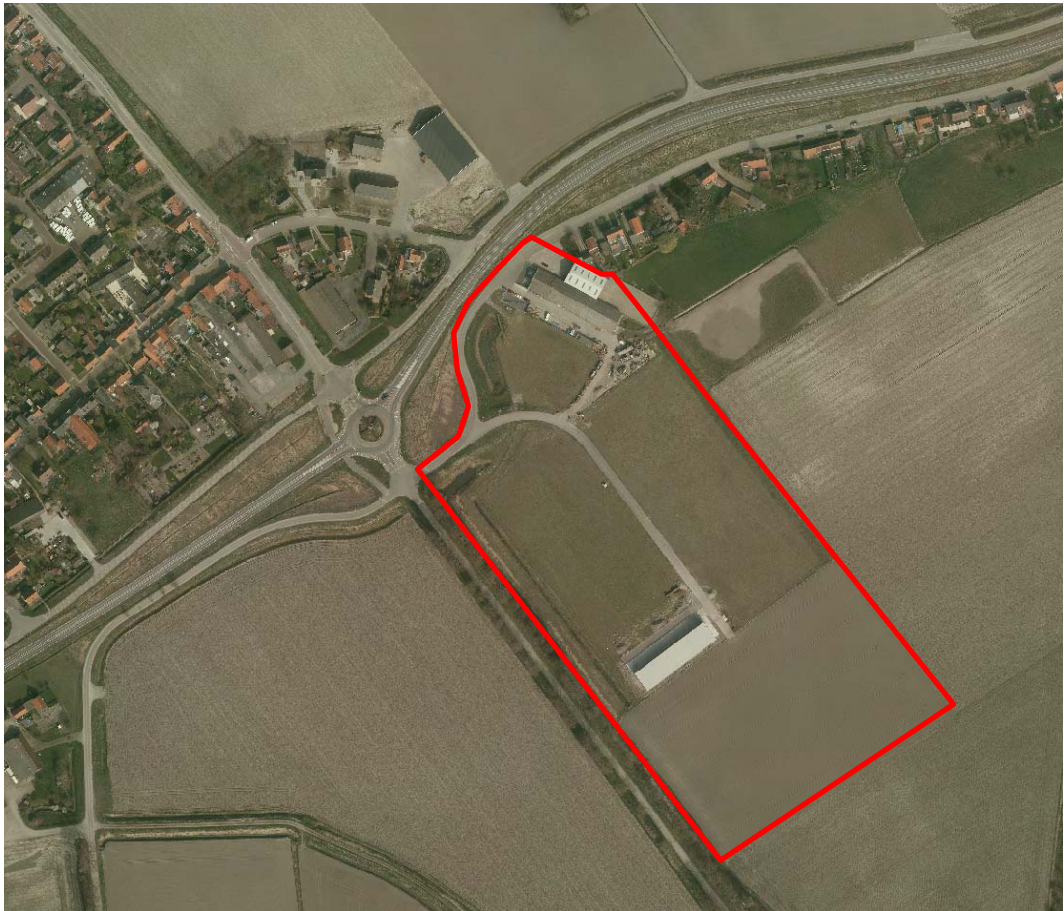
sche stadskern opvallend. De daar omheen gelegen groene randzone met vestingwerken bepaalt de vorm en de ordening van de daarbinnen beschikbare ruimte.

De vestiging van twee bedrijven bij de landelijke bebouwingsconcentratie aan de Oranjestraat betekende de functionele aanzet voor ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de westzijde van IJzendijke. Vanaf midden jaren negentig van de vorige eeuw heeft in bescheiden mate uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsgevonden langs het zuidelijk deel van Boerenverdriet, aan de Schansestraat en aan de oostzijde van de groothandel in biologische grondstoffen voor voedingsmiddelenindustrie. Sindsdien is daadwerkelijk sprake van een lokaal bedrijventerrein. Het bedrijventerrein vertoont een sterke verwevenheid met het woonlint langs de Oranjestraat: het terrein grenst direct hieraan en omsluit enkele woonpercelen. Aan de overzijde van de kruising Oranjestraat-Boerenverdriet, tegenover het bedrijventerrein, bevinden zich eveneens woonpercelen. Zie afbeelding 6 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.

2.6 Nieuwvliet

Nieuwvliet stamt uit het begin van de 16^e eeuw. Nieuwvliet bestaat uit overwegend lintbebouwing en een kleine planmatige uitbreiding. De kern Nieuwvliet is zeer kleinschalig van opzet en kent een eenvoudige historische structuur, welke in de loop der jaren vrijwel ongewijzigd is gebleven. Ingeklemd tussen twee dijken ligt de kern in een smalle polder welke tot de kust toe doorloopt. De doorgaande Provinciale weg van Breskens naar Sluis vormt een harde zuidelijke begrenzing van de bebouwde kom.

Ten zuidoosten van de kern Nieuwvliet, ten zuiden van de Provinciale weg, bevindt zich het bedrijventerrein. Nog niet alle percelen van het bedrijventerrein zijn benut. De infrastructuur op het terrein is aangelegd, het terrein wordt ontsloten via een parallelweg van de Provinciale weg. Zie afbeelding 7 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 7: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Nieuwvliet

2.7 Oostburg

De ruimtelijke opbouw van de kern Oostburg wordt gekenmerkt door de volgende structurerende elementen. Oostburg is vanuit drie hoofdontsluitingswegen (de Nieuwstraat, de Oude Haven-Zuidzandsestraat en de Bredestraat-Brouwerijstraat) te bereiken. Het centrumgebied bevindt zich globaal op het knooppunt van deze drie wegen. Ten zuiden van de kern loopt de voormalige hoofdontsluitingsweg Kaas- en Broodsedijk / Langestraat, die nu geen doorgaande verkeersfunctie meer heeft. Deze weg is tevens de grens van de kern aan de zuidzijde. Ten zuiden hiervan ligt het kreekrestant het Groote Gat, waar de doorgaande watergang Tragel op uitkomt. In het centrumgebied en in de directe omgeving van de hoofdontsluitingswegen zijn enkele oudere woonbuurten gelegen, waarbij de jongere uitbreidingswijken en uitbreidingsbuurten aan de noord-, west- en zuid(oost)zijde van voorgaande gebieden zijn gesitueerd. In de oudere plandelen is in het straten- en verkavelingspatroon nog gedeeltelijk de laatmiddeleeuwse en begin 16e eeuwse stadskern van Oostburg

herkenbaar. Zo is aan de noordzijde van de oude kern de oude vestingpunt duidelijk te herkennen.

2.7.1 Oostburg - Brugse Vaart

Ten zuidwesten van de kern Oostburg bevindt zich het bedrijventerrein Brugse Vaart. Op het bedrijventerrein aan de Nieuwstraat / Brugsevaart zijn enkele bedrijven gevestigd, waaronder een grootschalige detailhandel in meubelen. Zie afbeelding 8 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 8: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Oostburg – Brugse Vaart

2.7.2 Oostburg - Stampershoek

Het bedrijventerrein Oostburg – Stampershoek is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Oostburg. De eerste fase van het bedrijventerrein is ontstaan in 1958. De daaropvolgende uitbreiding dateert van 1989. In 2005 is het terrein uitgebreid tot de huidige omvang. Het terrein kent ruimtelijk harde grenzen in de vorm van infrastructuur (Maaidijk, rondweg) en dorpsbebouwing. Deze harde grenzen hebben het gebied ook grotendeels losgemaakt van het open agrarisch poldergebied, waar het oorspronkelijk deel van uitmaakte. De gerealiseerde rondweg heeft geleid tot een duidelijk afgebakende kernrandzone, waarbij het oostelijk deel benut wordt door bedrijvigheid. De rondweg heeft ook geleid tot een betere ruimtelijke positionering

van het terrein. Het terrein lag voorheen enigszins verscholen en manifesteerde zich alleen aan de gebruikers van de weinig intensief gebruikte Maaidijk richting Groede. Door de aanleg van de rondweg direct langs het terrein is de ruimtelijke situatie van het terrein aanzienlijk gewijzigd.

Het terrein is qua inrichting en soort bedrijven te karakteriseren als een regionaal georiënteerd bedrijventerrein. Er zijn vestigingsmogelijkheden voor lokaal en regionaal verzorgende bedrijvigheid. De gevestigde bedrijven zijn met name gericht op handel, opslag en dienstverlening. Grootschalige productiebedrijven komen op Stampershoek niet voor. Zie afbeelding 9 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 9: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Oostburg - Stampershoek

2.8 Schoondijke - Technopark

Kruiswegdorp Schoondijke is al eeuwen oud. In het jaar 1150 was er een plaats genaamd Vulendijke. In 1248 wordt er gesproken over een plaats genaamd Sconendica (schone dijk) vlakbij Vulendijke. Door de opzettelijke overstroming (inundatie) van 1583-1587 is het oude dorp Schonendica/Schoondijck verdwenen. Op 6 mei 1652 werd er een dorp genaamd Willemsdorp gesticht in de Prins Willempolder (genoemd naar stadhouder Willem II). De naam veranderde weer in Schoondijkce vanwege problemen met de leiders van het land.

De ruimtelijke structuur van Schoondijke is reeds bij de inpoldering vastgelegd en is kenmerkend voor kernen in nieuwlandpolders: een geometrisch grondplan met kaarsrechte wegen en in het centrumgebied een vierkant dorpsplein. De kern Schoondijke bestaat in overwegende mate uit woonbebouwing. Daarnaast komen met name rondom de rotonde en het dorpsplein centrumvoorzieningen voor. Verspreid langs het assenkruis bevinden zich enkele bedrijven.



Afbeelding 10: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Schoondijke

Ten noordoosten van de kern bevindt zich het Technopark Zeeland. Dit hightech bedrijventerrein werd in 2000 op de terreinen van de voormalige landbouwschool ontwikkeld. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein is ontwikkeld, het noordelijke deel van het terrein is nog uitgeefbaar. In de bestaande situatie worden uitsluitend mogelijkheden geboden voor high-tech bedrijven om zich op het terrein te vestigen. Het bedrijventerrein is uitsluitend bedoeld voor innovatieve, technologische gespecialiseerde bedrijven die een relatief lichte milieuzonering vragen, alsmede direct aanverwante dienstverlenende bedrijven. Daartoe is een planologische selectie op de staat van bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan uitgevoerd. Dit betekent concreet dat niet alle industriële bedrijvencategorieën zich kunnen vestigen op het terrein. Bouwbedrijven, groothandelsbedrijven en transportbedrijven zijn eveneens uitgesloten. In dit nieuwe bestemmingsplan is deze label-

ling losgelaten. Een nadere motivering hiervan is opgenomen in de paragrafen 3.4 Gemeentelijk beleid en 4.2 Visie voor een toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad. Zie afbeelding 10 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.

2.9 Sluis

In 1280 werd Sluis gesticht als voorhaven van Brugge. In 1290 verwierf Sluis stadsrechten. Eeuwenlang is de stad een belangrijke haven geweest en speelde zij door haar ligging aan de monding van het Zwin een strategische rol in veel oorlogen. In de Tweede Wereldoorlog werd Sluis vrijwel geheel verwoest. Na een hevig bombardement op 11 oktober 1944 lag de stad geheel in puin. Na de wederopbouw (1945-1960) was er behoefte aan verdere stadsuitbreiding. Deze werd ontwikkeld aan de oostzijde. Verdere planmatige uitbreidingen zijn de zuidelijke afronding uit de jaren '70 en de oostelijke afronding in de jaren '80. De meest recente uitbreiding is het plan Groenevelt. Het is de eerste planmatige stadsuitbreiding van Sluis die buiten de wallen is gerealiseerd.

De functionele hoofdstructuur van Sluis heeft een concentrische opbouw: rondom het centrumgebied zijn een aantal, al dan niet in tact zijnde, schillen te herkennen. Achtereenvolgens is er een schil met als hoofdfunctie wonen en een schil waarin maatschappelijke en recreatieve functies aanwezig zijn. De vestingwerken maken tegenwoordig ook deel uit van de groene recreatieschil.

2.9.1 Sluis - Sint Annastraat

Ten westen van de kern Sluis bevindt zich aan de Sint Annastraat een kleinschalig bedrijventerrein. Dit terrein is volledig uitgegeven. Zie afbeelding 11 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 11: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Sluis – Sint Annastraat

2.9.2 Sluis - Smoutweg

Ten zuiden van de kern Sluis bevindt zich aan de Nieuwstraat/Smoutweg een kleinschalig bedrijventerrein. Dit terrein is volledig uitgegeven. Zie afbeelding 12 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 12: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Sluis - Smoutweg

2.10 Waterlandkerkje

Het grondgebied, waarop de dorpskern van Waterlandkerkje is gebouwd, is in 1650 ingedijkt. De verkaveling van de nieuw gewonnen grond na de inpoldering heeft plaats gehad in 1651. Er was toen nog geen sprake van een dorp. Echter in 1674 werd een kerkje in de nieuwe polder gebouwd op de plaats waar het nu nog staat. De kern is beperkt van omvang. De eenvoudige historische structuur is vrijwel ongewijzigd gebleven en bepaalt nog steeds het ruimtelijk karakter van de kern. Het dorp ligt als een lange, wat verdikte strook langs de provinciale weg Oostburg-IJzendijke. Direct buiten deze strook ligt het open agrarisch gebied. Waterlandkerkje is aan te merken als een woonkern. In het dorp zijn aan het Redouteplein en de Molenstraat vrijwel alle functies gelegen.

Aan de uiterste westrand van de kern is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen. Op dit terrein zijn drie bedrijven gesitueerd. Zie afbeelding 13 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 13: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Waterlandkerkje

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat relevant is voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'. Allereerst wordt ingegaan op het Rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale en regionale beleid aan de orde. Het gemeentelijke beleid wordt in de laatste paragraaf behandeld.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

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

Voor de regio Zuidwestelijke Delta (gehele provincie Zeeland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden;
- bereikbaarheid voor de binnenvaart en internationale transportnetwerk;
- faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta'.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.¹ De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevinden zich de bedrijventerreinen in de gemeente Sluis die (grotendeels) zijn uitgegeven. De bestaande juridisch-planologische situatie wordt bestendigd in dit bestemmingsplan. Er is zodoende geen nationaal belang in het geding. Voor wat betreft de terreinen met uitgeefbare ruimte acht de gemeente het van groot belang dat zij de beschikking houdt over voldoende nog niet uitgegeven terreinen, waaronder grote percelen (zie paragraaf 4.2). Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

In het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 28 september 2012) is nieuw beleid voor ruimte, milieu, natuur en water opgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 met bijbehorende regels, is opgenomen in de verordening ruimte van de provincie.

De provincie wil Zeeland duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Dit is vertaald in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

De omgeving, inwoners en economie van Zeeland heeft een sterke relatie en verbinding met het water. Vanuit de ligging van het Zeeuwse land, met overal de zee dichtbij, zijn unieke kwaliteiten en ontwikkelingen ontstaan. Het benutten van die kwaliteiten en het toegankelijk maken daarvan krijgt invulling vanuit het idee dat Zeeland 'Land in Zee' is.

Met de integrale visie wil de provincie de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving. Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. De gemeente Sluis is grotendeels opgenomen in het deelgebied 'Beleven van Land en Zee'. Het zuidoostelijke deel van de gemeentegronden zijn opgenomen in het deelgebied 'Produceren op Land aan Zee'. Het deelgebied 'Beleven van Land en Zee' is bij uitstek geschikt om de zee te beleven en kenmerken zich door recreatieve bedrijvigheid en ondernemerschap. Versterking is te realiseren door te investeren in de recreatieve en omgevingskwaliteit van het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen te stimuleren die de

kwaliteiten benutten en ruimte te bieden voor ontwikkelingen. Binnen het deelgebied 'Produceren op Land aan Zee' zet de provincie in op het benutten van de kansen in het Sloegebied en de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone. De provincie wil als stuwende kracht bedrijven stimuleren deze kansen te benutten, ruimte bieden voor ontwikkelingen en werken aan behoud en versterking van de achterlandverbindingen.

Sterke Economie

Het bevorderen van een gezonde regionale economie is één van de kerntaken van de provincie. De provincie Zeeland neemt daarbij de positie van middenbestuur in en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerde en belangenbehartiger. Daarbij richt de gemeente zich op de lokale economie. Daarbij is voor de provincie het beter benutten van de havengebieden en bedrijventerreinen prioriteit.

Bedrijventerreinen

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. De doelstelling van de provincie is dat er in 2018 voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerrein en kantoorlocaties is om de economische dynamiek optimaal te dienen. De provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Omdat de bedrijventerreinenmarkt regionaal georiënteerd is, werken gemeenten in regionaal verband samen en stemmen zij hun bedrijventerreinbeleid af in bedrijventerreinprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de provincie bekrachtigd. Hiervoor wordt de duurzaamheidsladder gehanteerd. Extra aandacht krijgen grootschalige kantoren, watergebonden bedrijven en logistieke bedrijven.

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen (in gemeente Sluis zijn geen grootschalige terreinen aanwezig). Kleinschalige terreinen (dit betreft de terreinen in gemeente Sluis) krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen. Met gemeenten is de opgave geïnventariseerd, de provinciale doelstelling is dat in 2018 100 ha verouderd bedrijventerrein in herstructurering is genomen.

Als uitwerking van het rijksbeleid ter voorkoming van overaanbod van kantoren, wordt selectief omgegaan met nieuwe kantoorontwikkeling. In Zeeland vormt bouwen voor leegstand geen probleem, omdat er alleen wordt gebouwd als er vraag is. Wel ziet de provincie dat in de bestaande voorraad de leegstand toeneemt, als gevolg van verplaatsen naar nieuwbouw dan wel teruglopende vraag. De provincie wil, om investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur optimaal te benutten, dat zelfstandige grootschalige kantoren zoveel mogelijk gesitueerd zijn in of direct aansluiten aan de binnenstad van Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen. Ontbreken die mogelijkheden dan is vestiging aan toegangswegen naar het stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen en aan de stadsranden bij de toegangswegen mogelijk. Kantoren met een publieksfunctie moeten goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. In de overige kernen zijn –bij voorkeur in het centrum– alleen kleinschalige kantoorontwikkelingen met een publieksfunctie en kantoren met een lokale of regionale functie toegestaan.

Verordening ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet betekent dat de provincie moet werken met nieuwe instrumenten en nieuwe procedures in de ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voor wat provincie Zeeland betreft gaat het dan om het behoud van kwaliteiten van Zeeland en vooral om ervoor te zorgen dat de provincie een plek blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De provincie Zeeland heeft op 12 juni 2012 de Verordening Ruimte vastgesteld. Met de verordening maakt de provincie Zeeland vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daarvoor begrepen. De volgende bepalingen zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

- In de toelichting bij een bestemmingsplan voor nieuwe bedrijventerreinen en andere stedelijke voorzieningen alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aanneemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, haven-terrein, kantoren en wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Eerst indien in die behoefte aantoonbaar niet kan worden voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing wordt een

locatie benut die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

- In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
- In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein, alsmede de uitbreiding van een bedrijventerrein, wordt aannemelijk gemaakt dat:
 - het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en
 - duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.
- In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegelaten, tenzij in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.
- In een bestemmingsplan worden nieuwe grootschalige, zelfstandige kantoren uitsluitend toegelaten in of direct aansluitend aan de binnenstad van Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen. In afwijking hiervan is vestiging aan toegangswegen naar het stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen en aan de stadsranden bij de toegangswegen toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat vestigingsruimte, mede gelet op specifieke vestigingseisen, in de centra ontbreekt.
- In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevinden zich de bedrijventerreinen in de gemeente Sluis die (grotendeels) zijn uitgegeven. De bedrijventerreinen zijn vrijwel allemaal aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Uitzondering daarop vormen Sluis – Sint Annastraat en Nieuwvliet. De terreinen Cadzand en IJzendijke vallen voor een klein gedeelte niet binnen bestaand bebouwd gebied. De terreinen zijn echter wel allemaal aangeduid als bedrijventerrein. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden ten opzichte van de vigerende juridisch-planologische situatie geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de terreinen met uitgeefbare ruimte acht de gemeente het van groot belang dat zij de beschikking houdt over voldoende nog niet uitgegeven terreinen, waaronder grote percelen (zie paragraaf 4.2). Daarmee is onderhavig bestemmingsplan in lijn met het provinciale beleid aan-

gaande concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit uit de Omgevingsvisie en de Verordening Ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sluis: Goed leven

In de structuurvisie van de gemeente Sluis (vastgesteld op 27 oktober 2011) worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente beschreven.

De gemeente Sluis staat en gaat voor 'goed leven': een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeente richt zich op het versterken van haar eigen kracht:

- aantrekkelijke woonkernen in een landelijk gebied;
- goede voorzieningen;
- een natuurlijke en recreatief aantrekkelijke kust;
- toeristische vestingsteden en andere cultuurhistorische elementen.

De ambitie voor ontwikkelingen is gericht op 'beter met minder'. Belang wordt gehecht aan het duurzaam waarborgen en het zo mogelijk verhogen van de leefkwaliteit met beperkte middelen (afnemend draagvlak en minder geld). Recreatie en toerisme zijn de belangrijkste economische motoren om dit te bereiken.

Bedrijventerreinen

De uitgifte van bedrijventerrein is in de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Het betrof met name verplaatsing van (in de regio/gemeente) gevestigde bedrijven. Er is voor meer dan 10 jaar voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar (19 hectare op gemeentelijke terreinen + 7,5 hectare particulier terrein). Er is nauwelijks vraag naar bedrijventerrein van buiten de gemeente. Er is sprake van renteverliezen op nog niet uitgegeven gronden. Bij enkele bedrijventerreinen is sprake van onvoldoende beeldkwalitatieve inpassing en een aantal bedrijventerreinen veroudert (slechte ruimtelijke kwaliteit).

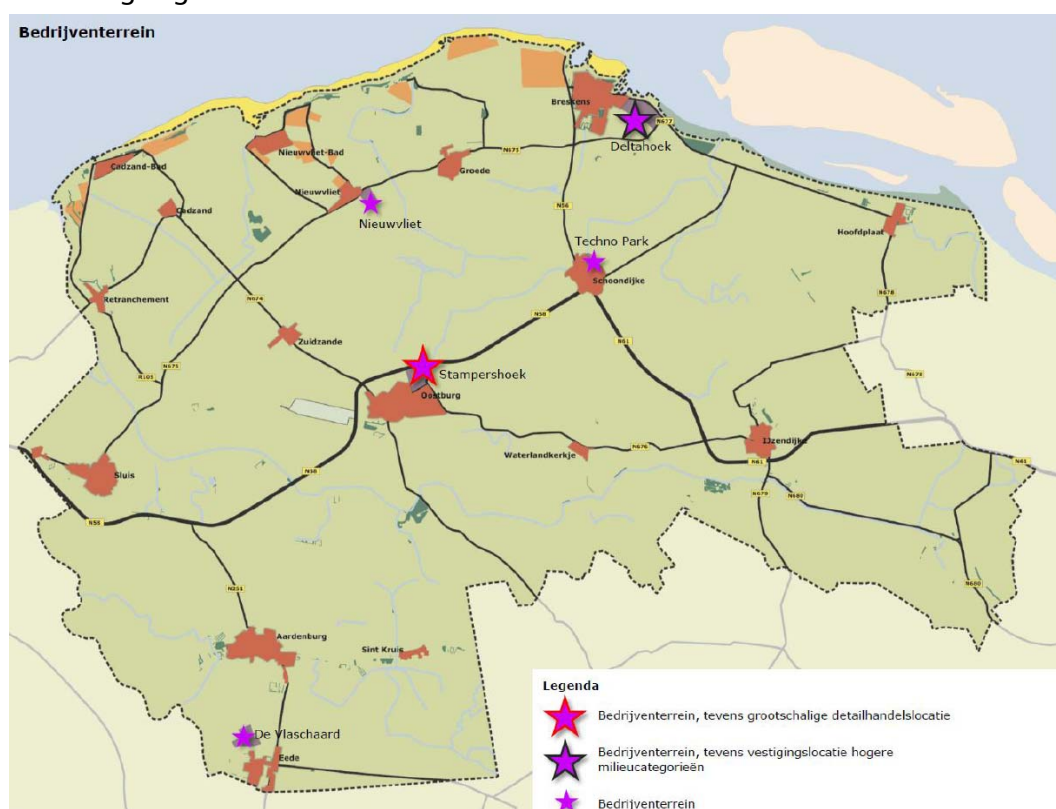
De hiervoor beschreven bestaande situatie biedt de volgende kansen:

- Direct beschikbare en uitgeefbare ruimte voor bedrijven.
- Schuifruimte voor verplaatsing van bedrijven uit de kernen ten behoeve van verbetering van het leefmilieu.
- Mogelijkheden voor innovatieve initiatieven op bedrijventerreinen vanuit samenwerking met kenniscentra (experimenten van bedrijfsleven met universiteiten en hogescholen).

De gemeente wil tenminste de hoeveelheid werkgelegenheid in de regio behouden. Daarbij wenst de gemeente een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te

creëren: zo min mogelijk beperkingen voor het gebruik van bedrijventerreinen. Daarbij dient sprake te zijn van een adequate ruimtelijk kwalitatieve inpassing van alle bedrijventerreinen en een efficiënt en kwalitatief gebruik van de bestaande voorraad bedrijventerrein. Dit wil de gemeente bereiken door:

- het vasthouden van het huidig areaal bedrijventerrein: geen omzetting naar andere functies;
- het loslaten van de labelling van bedrijventerreinen met uitzondering van de milieuzonering en de vestigingsmogelijkheden voor grootschalige en perifere detailhandel;
- het verder verbeteren van de digitale bereikbaarheid van bedrijventerreinen (glasvezelnetwerk);
- regionale afstemming van bedrijventerreinbeleid en bedrijfsvestiging;
- een deel van de opbrengst van de uitgifte van gronden reserveren voor landschappelijke inpassing;
- het opstellen van herstructureringsplannen voor de oudere bedrijventerreinen (o.a. Deltahoek) om deze kwalitatief op peil te houden/brengen;
- acquisitie actief richten op het aantrekken van (nieuwe) bedrijven met meer werkgelegenheid.



Afbeelding 14: Kaart Bedrijventerrein uit Structuurvisie Sluis: Goed leven

Welstandsnota gemeente Sluis 2012

De gemeenteraad heeft op 24 april 2008 een gewijzigde Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota uit 2004 heeft daarmee (op basis van de opgedane ervaring in de voorafgaande jaren) plaatsgemaakt voor een beknopt, leesbaar stuk met meer algemene uitgangspunten en richtlijnen. De nadruk van het welstandstoezicht ligt op het behoud van het beeld van de karakteristieke kernen.

Op bedrijventerreinen gaat de functionele kwaliteit boven de belevingswaarde. Daarom zal het welstandstoezicht zich hier slechts richten op het handhaven van de samenhang van de bebouwing en op het voorkomen van excessen. Middelen hiervoor zijn afstemming van materiaal- en kleurgebruik en het streven naar enige uniformiteit in hoofdvormen. De welstandscommissie stimuleert en helpt opdrachtgevers die een hogere kwaliteit nastreven. Bedrijven gelegen langs de openbare wegen (zichtlocaties) moeten een representatieve uitstraling hebben. Een representatieve uitstraling houdt in dat er sprake is van een goede afstemming tussen de gebouwen wat betreft kleur- en materiaalgebruik en hoofdvorm. De beelden moeten prikkelen en de nieuwsgierigheid opwekken. De gemeente adviseert voor de vormgeving van de gebouwen op zichtlocaties een deskundig ontwerper in te schakelen.

Windenergie

De bouw van hoge, solitaire of geclusterd opgestelde windturbines is niet toegestaan. Het is wel toegestaan om op de bedrijventerreinen, ten behoeve van de eigen stroomvoorziening, kleine windturbines te bouwen met een maximale tiphoogte van 15 meter.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevinden zich de bedrijventerreinen in de gemeente Sluis die (grotendeels) zijn uitgegeven. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De labelling van het Technopark te Schoondijke wordt losgelaten zodat er meer ruimte ontstaat om de vestiging van niet-technologische bedrijven toe te staan, bedrijven uit het buitenland te werven en bedrijfsmatige functies uit de kern/centrum te verplaatsen (ruimtelijke kwaliteit). Bovendien wil de gemeente op alle terreinen ruimte bieden voor technologische bedrijven. Hiermee is onderhavig bestemmingsplan in lijn met het gemeentelijke beleid uit de Structuurvisie. De inhoud van de welstandsnota en het onderhavige bestemmingsplan zijn op elkaar afgestemd. Voor de omschrijving en nadere detaillering van de toetsingscriteria wordt verwezen naar genoemde nota.

4. VISIE OP HET PLAN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is een conserverend plan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor. In paragraaf 4.2 wordt hier verder in algemene zin op ingegaan. In paragraaf 4.3 wordt verder ingezoomd op functies en bouwmogelijkheden.

4.2 Visie voor een toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad

Met het actualiseren van de bestemmingsplannen bedrijventerreinen, zet de gemeente Sluis de kaders neer voor het toekomstig gebruik door de bedrijven. Daarmee wordt aangegeven welke bedrijven, activiteiten en ontwikkelingen mogelijk en wenselijk zijn op de terreinen. Om een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat te bieden, is het van belang om vanuit een beleidsvisie de kaders en regels op de bedrijventerreinen vorm te geven. In bijlage 1 is een algemene visie op de toekomst van de bedrijventerreinen opgenomen. Hieronder volgt de vertaling van deze algemene visie naar de situatie in Sluis.

Vertaling naar Sluis

In de Structuurvisie 'Goed Leven' is vastgelegd dat de gemeente tenminste de hoeveelheid werkgelegenheid in de regio wil behouden. Daarbij wenst de gemeente een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te creëren door zo min mogelijk beperkingen aan het gebruik van bedrijventerreinen te stellen. Hierbij dient sprake te zijn van een adequate ruimtelijk kwalitatieve inpassing van alle bedrijventerreinen en een efficiënt en kwalitatief gebruik van de bestaande voorraad bedrijventerreinen.

De terreinen in de gemeente Sluis kennen over het algemeen echter al een sterk gemengd karakter, wat ook uitstekend past bij de gemeente. Het is niet de bedoeling dat de bedrijventerreinen verder gelabeld gaan worden. De gemeente kiest ervoor de bedrijventerreinen niet (meer) te categoriseren. Dit zou een niet gewenste beperking inhouden voor het gebruik van de bedrijventerreinen. Wel wordt natuurlijk gekeken naar de ligging van de bedrijventerreinen en woongebieden. Waar nodig vindt milieuzonering plaats (zie ook paragraaf 5.3). Voor het waarborgen van

de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen is naast dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze wordt als welstandsbeleid vastgesteld. In dit plan zijn kwaliteitseisen benoemd voor de bebouwing en voor de landschappelijke inpassing.

Extra ruimte bestaande bedrijven

Om te faciliteren en te stimuleren dat bedrijven de uitbreiding op de bestaande locatie realiseren, is er daar waar mogelijk voor gekozen de gebruiksmogelijkheden te vergroten. Daarmee worden investeringen mogelijk gemaakt en kwaliteitsverbetering van bestaande locaties gestimuleerd.

De intensivering is op diverse manieren mogelijk:

- Het bouwvlak kan worden vergroot. Hiervoor is niet gekozen omdat de bestaande bouwvlakken al ruim van opzet zijn.
- De mogelijkheden binnen het bouwvlak zijn vergroot door het bebouwingspercentage in de meeste gevallen op 100% te zetten. Daarbij is wel de voorwaarde opgenomen dat er voldoende parkeerruimte is op eigen terrein. Daarnaast is alleen nog een minimale afstand van 3 meter bepaald ten opzichte van andere gebouwen. Een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens is niet meer overgenomen. De voorste perceelsgrens wordt bepaald door de bouwgrens van het bouwvlak. De minimale afstand tussen gebouwen zorgt er voor dat de brandweer en de hulpdiensten altijd voldoende dicht bij de gebouwen kunnen komen.
- De kantoorhoudendheid is verhoogd naar 20% van het bedrijfsvloeroppervlak per perceel. Zelfstandige kantoren blijven niet toegestaan. Deze horen niet thuis op een bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein Stampershoek is de vigerende regeling overgenomen. Dit houdt in dat 50% van het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoor gebruikt mag worden tot maximaal 1.000 m².
- De bouwhoogte is (bijna) overal bepaald op 10 meter. Er is geen onderscheid meer gemaakt tussen goot- en bouwhoogte. Daar waar vigerend een hogere hoogte was toegestaan, is deze hogere hoogte aangeduid op de verbeelding.
- De mogelijke milieucategorieën zijn uitgebreid, daar waar dat qua milieuzonering mogelijk is.

Leegstand

Vaak geeft de mate van leegstand van bedrijfsmatig onroerend goed een beeld van gebieden die beperkt in trek zijn bij de markt. In dat geval kan gekozen worden om nieuwe vestigingsmogelijkheden te bieden en activiteiten in het bestemmingsplan op te nemen. De (bekende) leegstand in de gemeente is echter zeer beperkt en geeft dan ook geen aanleiding om op specifieke locaties extra vestigingsmogelijkheden te bieden.



Afbeelding 18: Leegstand bedrijfsruimte gemeente Sluis (bron: Funda in Business (augustus 2013))

Terreinen met uitgeefbare ruimte

In de gemeente zijn vijf terreinen aanwezig waar nog uitbreidingsruimte beschikbaar is, te weten Stampershoek, Deltahoek, Technopark, Vlaschaard en Nieuwvliet. Voor de bedrijventerreinen Stampershoek en Vlaschaard wordt een zekere ruimte gereserveerd voor (grootschaligere) bedrijven, die op termijn mogelijk wensen te verplaatsen uit bijvoorbeeld de kernen of het buitengebied. Op dit moment is er nog voldoende ruimte beschikbaar, maar in de toekomst kan dit anders zijn. Als dan bestaande bedrijven willen groeien, is er geen ruimte beschikbaar. Dit zal leiden tot economische stagnatie of vertrek uit Sluis, inclusief de werkgelegenheid. Door ruimte voor (grootschalige) verplaatsters te reserveren, kan ook op de lange termijn deze werkgelegenheid voor de regio behouden blijven. De gemeente acht het dan ook van groot belang, dat zij de beschikking houdt over voldoende nog niet uitgegeven terreinen, waaronder grote percelen.

4.3 Toegestaan gebruik

In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op bepaalde vormen van toegestaan gebruik op het bedrijventerrein. Hieronder wordt nog ingegaan op hoe in dit bestemmingsplan wordt omgegaan met (bedrijfs)woningen, detailhandel en bedrijfsverzamelgebouwen en nieuwe werkvormen in een kantoorachtige omgeving.

(Bedrijfs)woningen

Alleen de bestaande (bedrijfs)woningen zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. Nieuwbouw is niet toegestaan, omdat woningen het gebruik van bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen beperkt.

Detailhandel

Detailhandel dient plaats te vinden in de centra van de dorpen en niet op het bedrijventerrein, tenzij het gaat om detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten. Een uitzondering hierop is detailhandel in auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen. Deze vormen zijn overal op de bedrijventerreinen toegestaan. Het gaat hier om vormen van detailhandel, die niet thuishoren in een centrum vanwege de omvang van de te verkopen producten.

Op het bedrijventerrein Stampershoek is daarnaast perifere detailhandel toegestaan. Hiervoor is gekozen omdat Oostburg de dragende kern van de regio is.

Ook internethandel is toegestaan op de bedrijventerreinen. Wel moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. ter plaatse is uitsluitend een afhaalfunctie toegestaan en de mogelijkheid tot het afrekenen van de producten;
- b. het afhaalgedeelte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- c. uitstalling van producten voor de verkoop is niet toegestaan.

Deze voorwaarden zijn er op gericht om te voorkomen, dat er op bedrijventerreinen rechtstreeks goederen worden verkocht aan particulieren. Voor het behoud van winkelcentra in de dorpen (zo weinig mogelijk leegstand en verloedering) heeft de gemeente het beleid om detailhandel te concentreren in de dorpen. Bovendien dient de ruimte op bedrijventerreinen gebruikt worden voor bedrijven en niet voor voorzieningen, die daar niet thuishoren.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Momenteel bestaat er veel behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen. Deze gebouwen zijn overal toegestaan. Wel moeten ze een bepaalde minimale omvang hebben van 100 m² per unit, om te voorkomen dat er particulieren (opslag of hobbymatige activiteiten) komen, die in de kern thuishoren en niet op een bedrijventerrein.

In de representatieve zones en op de zichtlocatie moeten de bedrijfsgebouwen wel voldoende uitstraling hebben. Dit is verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Nieuwe werkvormen in een kantoorachtige omgeving

Momenteel is het steeds gebruikelijker dat zich op bedrijventerreinen nieuwe werkvormen vestigen, zoals opslagmogelijkheden voor particulieren, zorg (zoals tandtechniek), sport en vermaak (zoals fitness).

Voor deze functies is een nadere afweging noodzakelijk. Deze functies zijn ook goed mogelijk op vaak bestaande locaties buiten de bedrijventerreinen. Te denken

valt aan de schil rondom de winkelcentra of langs aanloopstraten waar vanouds verschillende functies aanwezig waren en zijn.

Indien aangetoond kan worden, dat 1) in deze gebieden de genoemde functies niet mogelijk zijn (bijvoorbeeld door een gebrek aan parkeergelegenheid of hinder voor omwonenden), 2) de bruto vloeroppervlakte minimaal 150 m² bedraagt, 3) omliggende bedrijven uit milieuoogpunt niet worden beperkt, 4) parkeren op eigen terrein plaatsvindt en het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting kan het bevoegd gezag gebruik maken van een afwijkingsbevoegdheid en deze functies ook toestaan op het bedrijventerrein.

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals woningen).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

Het uitgangspunt voor de milieuzonering is de richtafstandenlijst in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen

en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Plangebied rustige woonwijk of gemengd gebied?

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. De bedrijventerreinen kenmerken zich als een gemengd gebied doordat er sprake is van sterke functiemenging. Direct naast bedrijven komen bedrijfswoningen voor. Voor de zonering vanuit de bedrijfswoningen is daarom uitgegaan van een gemengd gebied

De solitaire woningen en woonwijken die grenzen aan de bedrijventerreinen zijn deels aan te merken als een rustige woonwijk en deels als een gemengd gebied. De woningen die zijn aan te wijzen als een rustige woonwijk kenmerken zich doordat afgezien van wijkgebonden voorzieningen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voorkomen. De woningen die zijn aangewezen als een gemengd gebied kenmerken zich doordat er naast woningen ook diverse functies in de nabijheid van de woningen gevestigd zijn (bijvoorbeeld sportvelden, detailhandel, bedrijven, agrarische bedrijven etc.) of in de omgeving van de woningen een drukke doorgaande weg aanwezig is.

Milieuzonering

Vanuit de woningen en bedrijfswoningen is de zonering opgesteld. Hierbij zijn in de directe nabijheid van (bedrijfs)woningen alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 verdragen zich goed met woningbouw.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerein, alleen de momenteel aanwezige bedrijfswoningen worden positief bestemd. De moderne bedrijfsvoering en beveiliging vereisen in het algemeen niet meer dat er continu (toezichthoudend) personeel aanwezig is. Bovendien leidt de aanwezigheid van bedrijfswoningen tot onnodige beperkingen omtrent de toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein: de bouw van een bedrijfswoning betekent dat er in de naaste omgeving alleen lichte bedrijven kunnen worden toegestaan.

De milieuzonering zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Lijst van bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbare milieucategorie. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit worden toegelaten.

Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbare milieucategorie, krijgen een specifieke aanduiding.

Op basis hiervan kunnen bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze specifieke aanduiding. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbare milieucategorie.

5.3 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In het plangebied worden geen nieuwe geurhindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom geen onderzoek plaats te vinden naar geurhinder.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom geen onderzoek plaats te vinden naar (spoor)wegverkeerslawaaï.

Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient een geluidszone te worden vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' (geluidzoneringsplichtige inrichtingen zoals

genoemd in de bijlage I, onderdeel D van het besluit omgevingsrecht²). Dergelijke inrichtingen worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. Voor de terreinen Breskens-Haventerrein en Breskens-Deltahoek (deels) is een geluidzone vastgesteld. De overige bedrijventerreinen betreffen geen gezoneerde industrieterreinen.

Buiten een geluidzone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein – dat wil zeggen van alle bedrijven cumulatief - niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de geluidzone zijn woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Ook binnen de geluidzone geldt voor (nieuwe of uitbreiding van) woningen een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In bepaalde gevallen is de vaststelling van een hogere grenswaarde tot 55 dB(A) mogelijk. Bij vervangende nieuwbouw is een hogere waarde tot 60 dB(A) mogelijk.

Momenteel zijn er geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen in de gemeente Sluis gevestigd en op alle terreinen is de nieuwvestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten. Daarmee vervalt de noodzaak om de geluidzone rond de terreinen Breskens-Haventerrein en Breskens-Deltahoek te behouden. Deze terreinen worden dan ook gedezoneerd. In het kader van bedrijven en milieuzonering is bepaald welke categorieën van bedrijven zich op de terreinen mogen vestigen. Hierbij wordt voldoende afstand aangehouden tussen de bestaande woningen en de bedrijven.

De geluidzone is momenteel nog vastgelegd in bestemmingsplannen die grenzen aan de terreinen. In aparte procedures zullen deze bestemmingsplannen herzien worden.

5.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;

² Onderdeel D van de bijlage I van het Besluit omgevingsrecht bevat de categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die door de verkeersgeneratie of de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen bijdragen aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. In het kader van de luchtkwaliteit is er geen belemmering voor dit plan.

5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer in een bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.⁴

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan is bekeken of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

In het deelgebied Eede is een risicovolle activiteit aanwezig, te weten:

- Garagebedrijf Van Hal aan Vlasstraat 2.

Dit betreft een LPG-tankstation. Kwetsbare objecten dienen buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10⁻⁶ contour (45 meter) van het vulpunt van het LPG-tankstation gelegen te zijn. Daarnaast heeft deze inrichting een invloedsgebied van 150 meter. In het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' opgenomen waarbinnen de bouw van nieuw kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan.

In de overige deelgebieden bevinden zich binnen de plangrenzen geen risicovolle activiteiten. In de omgeving van de bedrijventerreinen zijn wel risicovolle activiteiten aanwezig. Deze activiteiten worden hierna beschreven.

Inrichtingen

- Calpam B.V. aan Kaai t/o 1. Dit betreft brandstof ponton laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag.
- Sportcomplex de Eenhoorn aan Baljuw Veltersweg 15. Dit betreft de opslag van maximaal 1500 liter chloorbleekloog.
- Gebr. J. en C. De Feijter b.v. aan Prinses Beatrixstraat 61. Dit betreft de (binnen)opslag van maximaal 10 ton bestrijdingsmiddelen.
- Gasdrukregel- en meetstation Schoondijke (Z-374) aan Damstraat 22.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van de bovenstaande bedrijven bevinden zich op eigen terrein. Er is voor de bedrijven geen groepsrisico berekend, waardoor er geen effecten op de terreinen te verwachten zijn.

De kerncentrale Borssele valt niet onder externe veiligheidswetgeving omdat het een andere (en specifieke) risicobron is. Voor de Kerncentrale gelden daarmee geen PR en GR. De waarden waar het om gaat zijn de in de risicokaart aangegeven:

Evacuatie-/ontruimingszone 5000

Jodiumprofylaxezone 10000

Voedselketenzone 0

Schuilzone 20000

Transport van gevaarlijke stoffen- buisleidingen

- Gastransportleiding van Gasunie Z-551-03-KR-040.

in het kader van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op 1 januari 2011 zijn de consequenties daarvan voor de gemeente Sluis in kaart gebracht in een consequentieonderzoek.⁵ Daarin is ook bovengenoemde gastransportleiding beoordeeld. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

De buisleiding heeft geen risicocontour van 10^{-6} per jaar. Er is geen groepsrisico berekend met een zichtbare FN-curve. De leiding is zodanig gelegen dat de populatie binnen het invloedsgebied zeer beperkt is. De kans op incidenten met grote groepen mensen is dan ook vrijwel nihil. Daarom is er voor deze buisleiding geen sprake van een groepsrisicoaandachtspunt.

Transport van gevaarlijke stoffen – wegen/water

- N61
- N58
- Westerschelde

De terreinen bevinden zich buiten het invloedsgebied en de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van deze wegen/waterweg.

5.7 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastge-

⁵ QRA hogedruk aardgas buisleidingen, consequentieonderzoek Bevb. Regionale Milieudienst West-Brabant, april 2012.

steld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wabo en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan. Indien er voorts sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken (die ook al in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen) zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde komen.

5.8 Water

Algemeen beleidskader

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan 2014 t/m 2018 (GRP) en de Waterbeheerplannen 2014 t/m 2018 van waterschap Scheldestromen. Daarnaast wordt er in het kader van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen invulling gegeven aan verbeteringsmaatregelen voor waterkwaliteit en waterkwaliteit. In het provinciale Omgevingsplan is aangegeven dat de KRW-waterkwaliteitsnormen van toepassing zijn voor alle oppervlaktewateren in Zeeland. Momenteel wordt er gewerkt aan de totstandkoming van een Waterbergingfonds in samenspraak met waterschap Scheldestromen. Dit is een instrument dat aan ruimtelijke initiatiefnemers de mogelijkheid biedt om, onder bepaalde voorwaarden, de verplichting om waterberging aan te leggen af te kopen.

Waterhinder en -overlast

In het beleid maakt de gemeenste Sluis onderscheid tussen waterhinder en -overlast. Wateroverlast wil de gemeente zoveel als mogelijk voorkomen door het realiseren

van een watersysteem met voldoende afvoercapaciteit. Dit is in het GRP beschreven. Door de steeds verder optredende klimaatsveranderingen valt er steeds meer regen in een kortere periode. Ook de zwaarte van de buien neemt toe. Het is onhaalbaar om het rioolstelsel hierop robuust in te richten. Waterhinder kan bijvoorbeeld ontstaan in de vorm van water op straat (korte periode).

Zorgplichten water

In het GRP staat aangegeven hoe de gemeente Sluis invulling geeft aan de zorgplichten hemelwater en grondwater en waar de betreffende verantwoording ligt.

Water in relatie tot de planregels

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt. Bij dergelijke toekomstige ontwikkelingen geldt een watertoets als verplicht onderdeel bij planvorming. Voor zover zich waterbergingsvoorzieningen en grote oppervlaktewateren bevinden in het plangebied zijn deze mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Water'. Daarnaast is water in de vorm van infiltratievoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen integraal mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'. De keuze om deze vormen van water eveneens integraal te bestemmen binnen 'Groen' is gemaakt om enige flexibiliteit toe te staan in de verdeling van water en groen binnen deze bestemming. Mocht om waterhuishoudkundige (of andere redenen) het wenselijk zijn het wateroppervlak aan te passen, dan is dit mogelijk binnen de bestemming 'Groen'.

Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

In overleg met het waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Ter hoogte van Breskens (Deltahoek en Haventerrein) en Nieuwvliet grenzen de plangebieden aan/liggen de plangebieden in de keurzonering van de waterkering. In het bestemmingsplan zijn deze waterkeringen middels een dubbelbestemming beschermd.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.

Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is geen bestaand open water aanwezig. De aanwezige sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi).	Alle bedrijventerreinen zijn aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, vindt er geen aanpassing plaats aan het rioleringsstelsel.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.

		Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aan gelegd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Bovendien zijn er binnen en in de omgeving van de bedrijventerreinen geen natuurgebieden gelegen.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.

5.9 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het Omgevingsplan en de Verordening vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk merkbare significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde diersoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS is ruimtelijk in het Omgevingsplan en de Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan is een conserverend plan, wat betekent dat er geen wijzigingen met betrekking tot flora en fauna plaatsvinden. Een ecologische onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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 er naar 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 worden bewaard.

Op 20 juni 2013 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Sluis en de Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis vastgesteld. Voor het bestemmingsplan is daarbij het volgende van belang.

In het archeologiebeleid zijn verwachtingskaarten gemaakt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierin worden 4 verschillende archeologische niveaus (4 lagen: laag 1 Walcheren, laag 2 Hollandveen, laag 3 Wormer en laag 4 Pleistoceen) onderscheiden. De archeologische verwachtingen zijn onderverdeeld in de volgende zones:

- zone 1 - archeologisch rijksmonument. Hier is altijd een monumentenvergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed die hier optreedt als bevoegde overheid. Deze terreinen vallen niet binnen het gemeentelijke beleid;
- zone 2 - terrein van archeologische verwachtingswaarde = AMK-terreinen;
- zone 3 - stads- en dorpskernen met een archeologische verwachtingswaarde en nieuwe vindplaatsen;
- zone 4 - hoge archeologische verwachtingswaarde;
- zone 5 - gematigde archeologische verwachtingswaarde;
- zone 6 - lage archeologische verwachtingswaarde;
- zone 7 - waterbodem met verwachte maritiem archeologische verwachtingswaarde;
- zone 8 - geen archeologische verwachtingswaarde: geen verder onderzoek nodig.

Binnen het plangebied komen de categorieën 2, 4, 5 en 6 voor. Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Door het opnemen van dubbelbestemmin-

gen voor archeologische waarden wordt een adequate bescherming geboden aan de mogelijke archeologische waarden die in het plangebied voorkomen.

Cultuurhistorie

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Deze beleidsbrief geeft de nieuwe visie van de minister van het toenmalige OCenW op de monumentenzorg weer. De visie is geschreven mede namens de ministers van het toenmalige LNV en VROM.

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle objecten die hun functie verliezen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de eerste pijler.

Door MoMo vindt een omslag in het rijksbeleid over monumentenzorg plaats: van object- naar gebiedsgericht. De cultuurhistorische belangen worden niet langer beperkt tot die gebouwen en gebieden die tot 'monument' zijn aangewezen. Cultuurhistorie moet integraal onderdeel worden van alle overwegingen die komen kijken bij ruimtelijke ordeningsopgaven. Borging van cultuurhistorie in structuurvisies en in beleid maakt meer afgewogen keuzes mogelijk.

De beweging is, kort getypeerd, minder sectorale regelgeving achteraf en een meer generieke borging vooraf. Om dit mogelijk te maken heeft het rijk het Bro zodanig aangepast dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan met cultuurhistorie rekening moet houden, zowel voor objecten als structuren en gebieden. Dit is analoog aan de regelgeving die enkele jaren geleden in werking trad op het gebied van archeologie.

In de directe omgeving van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende cultuurhistorische elementen aanwezig:

- het beschermd stads- en dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden;
- de wallen van Sluis;
- de watertoren in Oostburg.

Omdat onderhavig bestemmingsplan een conserverend plan is en geen grootschalige nieuwbouw rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt, is er geen sprake van een invloed op deze cultuurhistorische elementen. Nader onderzoek hiernaar is dan ook niet noodzakelijk.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Molenbiotoop

Ten noordoosten van het deelgebied Cadzand bevindt zich aan Zuidzandseweg 3 de Nooitgedacht v.h. De Kat molen. Dit is een ronde stenen beltmolen uit 1898 die dienst doet als korenmolen. Het deelgebied Cadzand valt binnen de molenbiotoop van deze molen.

Voor het behoud van de betekenis van de molen is het van belang dat de molen kan blijven functioneren als werktuig en als herkenningspunt. Bij nieuwe bouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop (molenomgeving). Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is van belang. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels (bebouwing en begroeiing) in de omgeving van de molen. Te hoge objecten kunnen immers leiden tot windturbulentie en te sterk wisselende windkracht op wieken en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen (wanneer deze in bedrijf is).

Ter bescherming van de molen is in de regels een aanduidingsregel 'Vrijwaringzone – molenbiotoop' opgenomen, waarin hoogtebeperkingen tot een afstand van 400 meter van de molen zijn bepaald. Op deze wijze wordt de beeldbepalendheid en de windvang van de molen gewaarborgd.

5.11 Parkeren

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om parkeren op eigen terrein op te vangen. Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. In het openbaar gebied geldt voor vrachtwagens een parkeerverbod op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Om parkeerproblemen te voorkomen (met name bij gebruiksveranderingen) is in de regels opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig dient te zijn. Bij de controle voor voldoende parkeergelegenheid toetst de gemeente aan de CROW-normen.

5.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. Eén grote leiding heeft een dermate planologisch belang dat deze op de verbeelding is opgenomen en daardoor extra beschermd wordt. Dit betreft de waterleiding van het waterschap. De leiding zelf is aangeduid op de verbeelding tezamen met een beschermings- dan wel onderhoudstrook. Deze beschermings- dan wel onderhoudstrook is aangeduid door middel van een dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Een dubbelbestemming prevaleert in alle gevallen boven de onderliggende bestemming. Hiermee is het belang van de waterleiding afdoende beschermd.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D⁶ zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.
Uit paragraaf 5.9 Flora en fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Natura 2000-gebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied of van Rijksmonumenten binnen het plangebied.
3. In dit hoofdstuk (Onderzoek en verantwoording) zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

⁶ Onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. bevat getalsmatige grenzen die bepalen of activiteiten in een bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Juridisch-planologisch 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. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt 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.

6.2.1 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.

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.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen 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.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijking van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Daarnaast is een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Dit houdt in dat het gebruik overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan, indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

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

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden en leidingen. 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 bij de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 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 wor-

den 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).

Voor de vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden bij leidingen geldt dat deze pas toelaatbaar zijn als deze verband houden met de doeleinden die aan de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn toegekend en dat het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden enkele algemene bouwregels gegeven over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en hoe om te gaan met bestaande maatvoering, die afwijkt van de toegelaten maatvoering in dit bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling komt de aanduiding molenbiotoop aan bod die over meerdere bestemmingen ligt.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

6.2.4 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 bebouwingsregels. 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.

6.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Bedrijventerrein

Het grootste deel van het plangebied heeft deze bestemming gekregen. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan van verschillende milieucategorieën. Op de verbeelding is aangegeven welke categorieën op de gronden zijn toegestaan. Op de lijst van bedrijfsactiviteiten, welke is bijgevoegd bij de regels, is aangegeven wat voor bedrijfsactiviteiten gekoppeld zijn aan de categorieën. Bestaande functies die niet binnen de aangegeven milieucategorieën vallen en in beginsel niet overal worden toegestaan zijn specifiek aangeduid, zoals detailhandel, bedrijfswoningen etc.. Uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Voor al het toegestane gebruik geldt, dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

Voor bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt dat ze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Het bouwvlak mag volledig worden gebouwd, met dien verstande dat altijd voldaan moet worden aan de parkeerregeling. De onderlinge afstand tussen niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 3 meter te bedragen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij op de verbeelding een maximale bouwhoogte is aangeduid, dan geldt dat als maximale bouwhoogte.

Groen

De vigerende groenvoorzieningen hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens paden, kunstwerken, voorzieningen van algemeen nut, voorzieningen voor afvalinzameling, beeldende kunst, ontsluitingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen en waterberging toegestaan. Daarnaast zijn de landschapswaarden, parkeerterreinen en grotere nutsvoorzieningen aangeduid.

Uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Binnen het bouwvlak is een gebouw toegestaan.

Verkeer

De gronden met een hoofdzakelijke verkeersfunctie hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Hierbinnen zijn voornamelijk wegen, paden en straten toegestaan. Daarnaast zijn onder meer voet-, fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen toegestaan.

Water

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en tevens voor kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Deze mogen niet hoger zijn dan 5 meter.

Dubbelbestemmingen

In het plangebied is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeven van leidingen en archeologische waarden in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Bedrijventerrein' of 'Verkeer'. De bepalingen van de hoofdbestemming en dubbelbestemming zijn dat beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de leidingen of waarden.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

7.1 Verhaal van kosten

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt.

Gezien het bovenstaande brengt het bestemmingsplan als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en brengt geen financieel risico met zich mee voor de gemeente.

Voor wat betreft planschade geldt dat de wijzigingen of onder het normaal maatschappelijk risico en/of onder voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding vallen.

7.3 Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening (IRO) een handhavingsparagraaf te worden opgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder.

8. 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).

8.1 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. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Deze zal als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd worden.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze

periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 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.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Visie toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad

VISIE TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINVOORRAAD

Bestaande bedrijven leidend

Met het actualiseren van de bestemmingsplannen bedrijventerreinen, zet de gemeente Sluis de kaders neer voor het toekomstig gebruik door de bedrijven. Daarmee wordt aangegeven welke bedrijven, activiteiten en ontwikkelingen mogelijk en wenselijk zijn op de terreinen.

Om een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat te bieden, is het van belang om vanuit een beleidsvisie de kaders en regels op de bedrijventerreinen vorm te geven.

Een bedrijf kan net als een persoon gezien worden als een inwoner van de gemeente. Als uitgangspunt wordt dan ook gehanteerd dat de gemeente de gevestigde bedrijven en werkgelegenheid graag wil behouden. Daarmee biedt het een inkomensvoorziening voor haar inwoners en een aantrekkelijk economisch klimaat voor bestaande en nieuwe bedrijven.

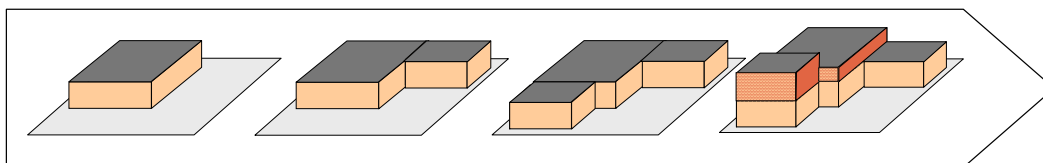
Ruimtevrage faciliteren

Het behouden van de bedrijven en werkgelegenheid in Sluis en daarmee de economische ontwikkeling, richt zich voor het overgrote deel op het faciliteren van de gevestigde ondernemers. Op landelijk niveau vindt 90% van de bedrijfsverplaatsingen namelijk binnen de eigen gemeente plaats. In fysieke zin betekent dit het bieden van ruimte aan ondernemers die wensen uit te breiden of te verplaatsen. Ruimte is één van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren en een onmisbaar ingrediënt voor een economisch duurzaam vestigingsmilieu.

Bedrijven die willen groeien kunnen zich:

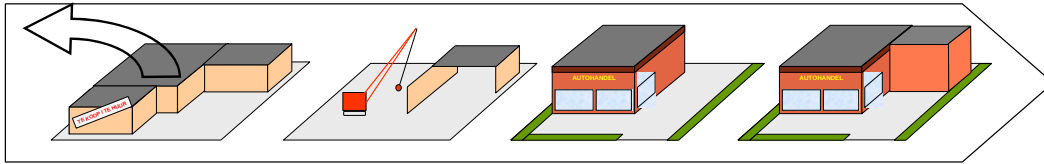
- verder ontwikkelen op de eigen bestaande kavel;
- verplaatsen naar een ander bestaand pand;
- verplaatsen naar een nieuw terrein.

In beginsel willen bedrijven het liefst op de eigen kavel zich door ontwikkelen. Daarmee kan het bedrijfsproces doorgaan en hoeft niet verhuisd te worden. Maar na verloop van tijd is de eigen kavel vol. Indien over wordt gegaan op verplaatsing is het van groot belang dat hiervoor een locatie beschikbaar is. Afbeelding 15 toont de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijfskavel.



Afbeelding 15: Ontwikkeling van een bedrijf op de eigen kavel

Wanneer de eigen kavel is uitgenut, zullen bedrijven zich beraden of verplaatsing naar een bestaand pand of een ontwikkeling op een nieuw braakliggend kavel de voorkeur heeft. In beide gevallen geldt dat voor het behoud van de bedrijven een diversiteit aan vestigingsmogelijkheden nodig is.



Afbeelding 16: Hergebruik van een kavel naar een nieuwe functie

Koppeling tussen bestaand en nieuw

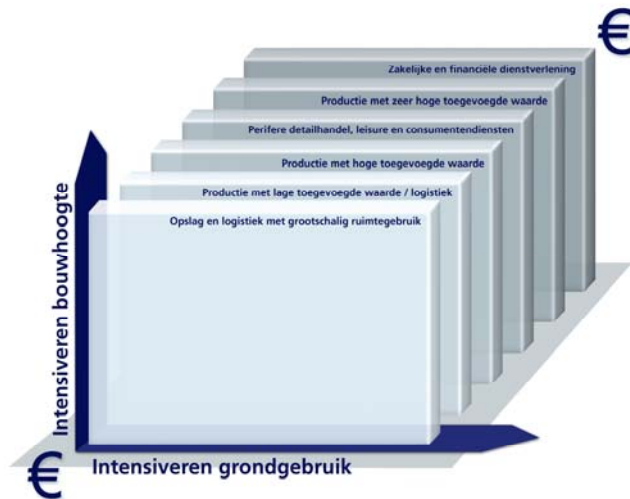
Om de gevestigde en nieuwe ondernemers toekomstperspectief te verschaffen, is het bieden van verplaatsingsmogelijkheden noodzakelijk. Een goede beleidsmatige samenhang tussen bestaande en nieuwe terreinen en tussen bestaande en nieuwe bedrijven is hiervoor essentieel.

- Het meest belangrijk is om een op elkaar afgestemde voorraad met een ruime segmentering beschikbaar te hebben.
- Kleinschalige moderne bedrijven (zoals een reclamestudio) en grootschalige traditionele bedrijven (zoals een zand- en grind bedrijf) vragen zeer afwijkende vestigingscondities, hiervoor is een ruimte segmentering belangrijk.
- Ook het bieden van extra ruimte voor uitbreiding op de bestaande locatie kan oplossingen bieden, bijvoorbeeld door hogere bebouwingspercentages en/of bouwhoogtes toe te laten.

Voor de afstemming tussen de bestaande en nieuwe terreinen is inzicht in de doorgroei en investeringsmogelijkheden van de verschillende bedrijfstypen handzaam. De verbeelding van de visie hierop is te zien in afbeelding 17: de waarde kubus:

- Grootschalige bedrijven kunnen vanwege hun omvang vaak moeilijk naar een nieuwe bestaande locatie verhuizen. Daarvoor moeten ze namelijk meerdere bestaande kavels en opstallen opkopen. De versnipperde eigendomssituatie op een bedrijventerrein leent zich daar niet voor.
- Ook de investeringen per m² van een groot bedrijf, met name bij kapitaalextensieve sectoren, zijn doorgaans geringer dan bij kleinere bedrijven.
- Om die reden is het aan te raden op nieuwe bedrijventerreinen een zekere ruimte beschikbaar te houden voor deze grote bedrijven.
- Kleinere bedrijven die kapitaalintensiever zijn (zoals dienstverlening, kantoren, PDV, hoogwaardige productie) kunnen gemakkelijker verhuizen naar bestaande locaties. Zij zijn sneller in staat een bestaande locatie aan te kopen en daar in te trekken. Of eventueel aan te kopen en te herontwikkelen tot een geschikt nieuw onderkomen.
- Het is voor dit soort bedrijven minder essentieel om zich op een nieuw terrein te vestigen.
- Zo is het mogelijk om de achtergebleven locaties van grote bedrijven te herverkavelen en eventueel herontwikkelen door kleinere bedrijven.

Het voorgaande betekent niet dat alle nieuwe terreinen voor grootschaligheid ingezet dienen te worden. Het geeft wel een denkkader van waaruit uitgifte van nieuw terrein en hergebruik van bestaande terreinen op elkaar zijn af te stemmen.



Afbeelding 17: De waarde kubus

Aandacht voor hergebruik

Het bieden van nieuwe, zogenaamde schuifruimte, voor bedrijven is noodzakelijk om de verplaatsingsopgave op gang te brengen. Maar een bedrijf zal enkel verplaatsen als voor de achtergebleven kavel en vastgoed ook een nieuwe gebruiker gevonden kan worden. Die nieuwe gebruiker dient de vrijgekomen locatie te kopen, om de verplaatsing van het vertrekkende bedrijf financieel mogelijk te maken. Zonder dat het vertrekkende bedrijf zijn kavel kan verkopen, zal de investering te groot zijn en zal hij niet tot verplaatsing over gaan.

Niet alleen voor het te verplaatsen bedrijf is een financieel verantwoorde investering evident, voor de hergebruiker geldt hetzelfde. De verplaatsing van individuele bedrijven en daarmee de herstructurering van bedrijventerreinen blijft vaak hangen op het vinden van geschikte hergebruikers. De hergebruiker dient de vrijgekomen kavel en opstallen functioneel te kunnen gebruiken. De maatwerk bedrijfsgebouwen die op de Nederlandse bedrijventerreinen te vinden zijn, dienen dan ook vrijwel altijd verbouwd of herontwikkeld te worden voordat ze geschikt zijn voor de nieuwe gebruiker. Juist die verbouwing of herontwikkeling is het probleem, omdat het vaak financieel te kostbaar is voor de hergebruiker. Om hergebruik financieel mogelijk te maken, dient de nieuwe gebruiker voldoende kapitaalkrachtig te zijn om de investering van de herontwikkeling terug te verdienen in zijn bedrijfsproces.

Dat betekent dat vrijkomende locaties vrijwel uitsluitend geschikt zijn voor hergebruikers die een hogere toegevoegde waarde genereren dan de vorige gebruiker. Die bedrijven kunnen een hogere investering van de huisvestingskosten dragen dan de vorige gebruikers. Bijvoorbeeld door een transportbedrijf te verplaatsen, en de achtergebleven locatie te herverkavelen en uit te geven aan hoogwaardige productiebedrijven, PDV, kantoren, woon-werkunits.

Nieuwe werkvormen

Het principe van hergebruik past ook bij de nieuwe economie en de bedrijfsvormen en werktypen die hierbij horen. Steeds meer vormen van werk vinden in een kantoorachtige omgeving plaats. Initiatieven zoals internethandel en pick-up-points, opslagmogelijkheden voor particulieren (zoals Shurgard), zorg (zoals tandtechniek), sport en vermaak (zoals fitness en dansscholen) passen in de nieuwe economie.

Dit wordt ondersteund door de ligging van bestaande terreinen dicht bij kernen en stedelijk gebied, waar veroudering, leegstand en hergebruik vaker aan de orde is dan op terreinen die verder van de kernen zijn gelegen. De meeste van voorgenoemde nieuwe werkvormen gedijen het beste in een stedelijk milieu en kunnen daarom ook ruimtelijk ingepast worden in de hergebruik en -ontwikkelopgaven op bestaande terreinen.

Bijlage 2:
QRA hogedruk aardgas buisleidingen

Sluis

QRA hogedruk aardgas buisleidingen

Consequentieonderzoek Bevb
Opdrachtgever: provincie Zeeland



Auteur: Niels den Haan

Collegiale toets: Kees Aarts

Datum: April 2012



Inhoudsopgave

1	ALGEMENE RAPPORTGEGEVENS	4
1.1	ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	4
1.2	REDEN OPSTELLEN QRA	4
1.3	GEVOLGDE METHODIEK	4
1.4	PEILDATUM QRA	4
2	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE BUISLEIDINGEN	5
2.1	GEGEVENS VAN BUISLEIDINGEN	5
3	BESCHRIJVING OMGEVING	6
3.1	OMGEVINGSBEBOUWING EN GEBIEDSFUNCTIES	6
3.2	RISICOVERHOGENDE OBJECTEN	8
3.3	WEERSTATION	8
4	MOGELIJKE RISICO'S VOOR DE OMGEVING.....	9
4.1	RISICO'S LEIDING	9
4.2	INVLOEDSGEBIEDEN	9
4.3	PLAATSGEBONDEN RISICO	10
4.4	GROEPSRISICO.....	10
4.5	MAATREGELEN	10
5	BIJLAGE I.....	11

1 Algemene rapportgegevens

1.1 Administratieve gegevens

De hogedruk aardgas buisleidingen waarvoor in deze QRA de risico's worden berekenend, worden geëxploiteerd door:

Exploitant	Adres
De Nederlandse Gasunie N.V.	Concourslaan 17, 9727 KC Groningen
Zebra Gasnetwerk BV	Amperestraat 1/A 4622 RE Bergen Op Zoom

Deze QRA is uitgevoerd door:

Naam:	Niels den Haan
Functie	Medewerker Externe Veiligheid
Bedrijf	Regionale Milieudienst West-Brabant
Adres	Bovendonk 27, Roosendaal Postbus 16 4700 AA Roosendaal
Email	n.dhaan@rmd.nl
Telefoonnummer	(0165) 58 2019

1.2 Reden opstellen QRA

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Om de consequenties hiervan voor de Zeeuwse gemeenten in kaart te brengen is de Regionale Milieudienst West-Brabant door de Provincie Zeeland benaderd om een consequentie onderzoek uit te voeren. Naar aanleiding hiervan zijn voor de meeste Zeeuwse gemeenten QRA's uitgevoerd met het rekenprogramma Carola, zo ook voor de gemeente Sluis.

De resultaten uit deze QRA kunnen worden gebruikt in de ontwerpfase van een nieuw of herzien bestemmingsplan. Op basis hiervan kan worden beoordeeld welke gevolgen de beoogde ontwikkelingen hebben voor het groepsrisico van de onderzochte buisleidingen. Tevens kan voor de ruimtelijke onderbouwing en verantwoording van het groepsrisico worden verwezen naar dit onderzoek, waarmee een degelijke kwantitatieve onderbouwing voor de gevolgen van het groepsrisico wordt gegeven.

1.3 Gevolgde methodiek

Bij de uitvoering van deze QRA is de rekenmethodiek gehanteerd, zoals deze beschreven staat in het document: "Handleiding risicoberekeningen Bevb" versie 1.0, 20 december 2010. De hierin beschreven rekenmethodiek is uitgewerkt door het Centrum Externe Veiligheid (CEV) van het Rijksinstituut voor volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.51. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.2.

1.4 Peildatum QRA

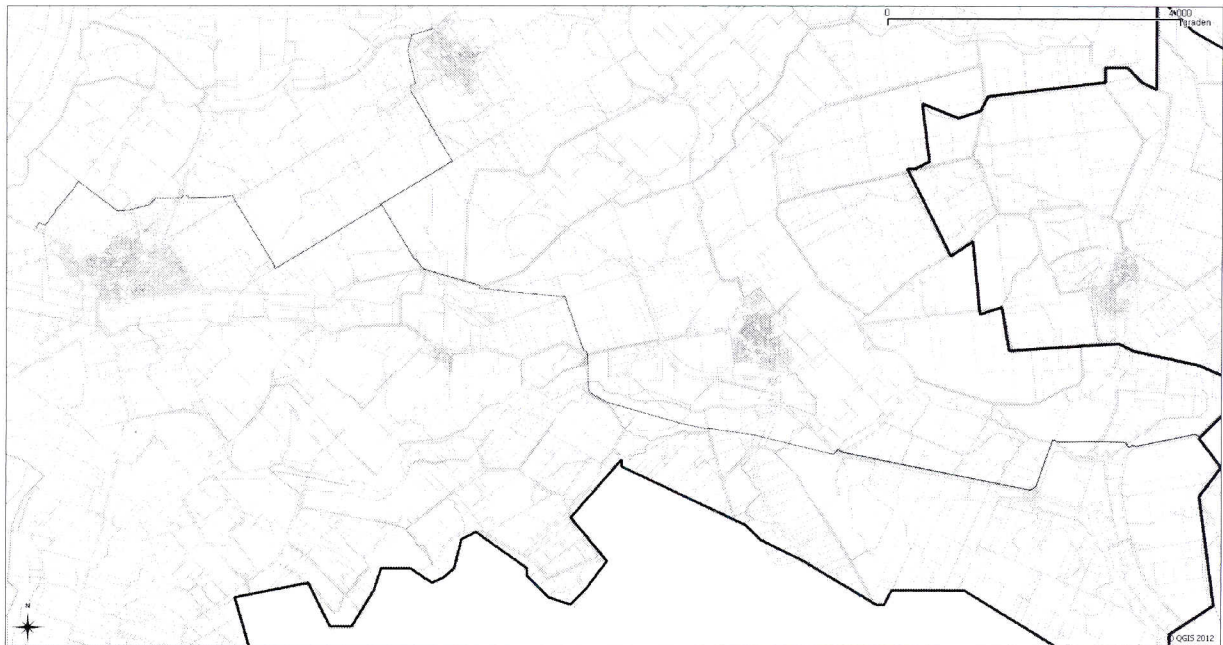
De berekeningen zijn uitgevoerd op 1 april 2012. Het hiervoor opgevraagde leidingenbestand is geleverd door de Nederlandse Gasunie op 17-1-2012 en door de Zebragas B.V. op 13-3-2012.

2 Algemene beschrijving van de buisleidingen

2.1 Gegevens van buisleidingen

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-551-07	168.30	40
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-551-03	168.30	40
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-551-08	219.10	40

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.



Figuur: Geografische ligging hogedruk aardgasleidingen

3 Beschrijving omgeving

Om te bepalen waar het maximale groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriënterende (OW) ligt, is voor iedere hogedruk aardgastransportleiding een GR-berekening uitgevoerd. Aan de hand van deze berekeningen is bepaald of en waar er sprake is van een GR-aandachtspunt. Er is namelijk sprake van een GR-aandachtspunt indien het GR groter of gelijk is dan de OW.

Om een groepsrisicoberekening te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk om in het computerprogramma CAROLA de populatie binnen het invloedsgebied (dat wordt begrensd door de 1% letaliteitafstand, zie paragraaf 4.2) van de leidingen in te voeren. In onderstaande hoofdstukken volgt een beschrijving van de hiervoor gebruikte uitgangspunten en aannamen.

3.1 Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties

Bij het vaststellen van de populatie binnen de polygonen die zijn aangeduid met de letter "s" (Sluis) is gebruik gemaakt van de populator die beschikbaar is op de risicokaart. De gegevens uit de populator zijn in bijlage I per polygoon beschreven. De populator geeft het aantal werkende personen, het aantal wonende personen en het aantal mensen dat binnen het gebied zowel werkt als woont. De som hiervan is gebruikt als het totale aantal personen binnen de polygoon. De aanwezigheid van overdag en 's nachts is verrekend door middel van het toepassen van kengetallen. Hiervoor is voor de wonende personen een aanwezigheidsfactor van 50% overdag en 100% 's nachts gehanteerd. Voor werkende personen 100% overdag en 0% 's nachts. Voor de personen die zowel wonen als werken is voor zowel dag als nacht een percentage van 100% gehanteerd.

Voor de industriegebieden en bedrijventerreinen is een dichtheid per hectare vastgesteld. In veel gevallen is gekozen voor een conservatieve benadering van 40 personen per hectare.

Voor een boerderij met woning (aangeduid als BW) is gerekend met een aanwezigheid van 10 personen overdag en 2,4 personen 's nachts. Voor een enkele woning is uitgegaan van 1,2 personen overdag en 2,4 's nachts.

(het bovenstaande is conform PGS 1 deel 6 "aanwezigheidsgegevens")

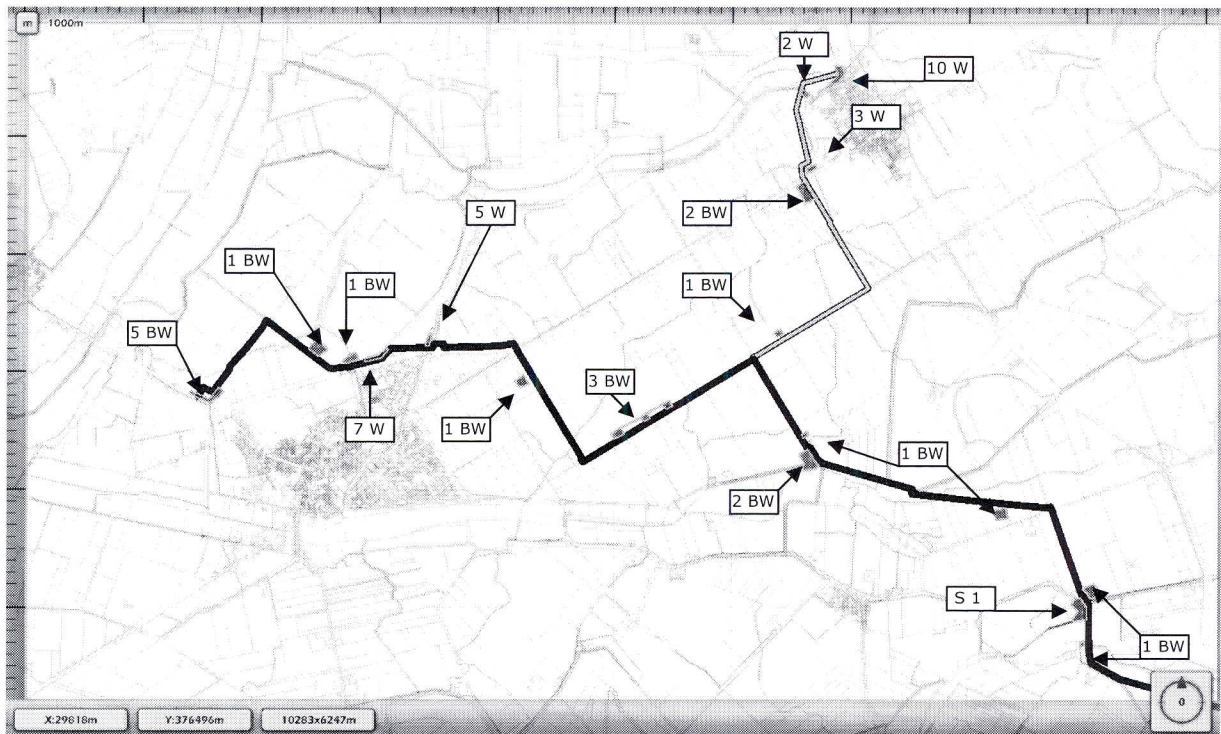
Voor bijzondere objecten zoals, scholen kerken, ontmoetingcentra zijn apart gemodelleerd hiervoor is de informatie gebruikt die op de risicokaart is vermeld.

De bevolkingsgegevens van de ingevoerde populatiepolygonen zijn hieronder weergegeven: Het aanwezigheidspercentage overdag en 's nacht is aangepast conform het aantal wonende en werkende mensen binnen de populatiepolygoon. De kolom "percentage personen" bestaat uit verschillende percentages die zijn gescheiden door het "/" teken. Deze percentages, respectievelijk van links naar rechts houden het volgende in:

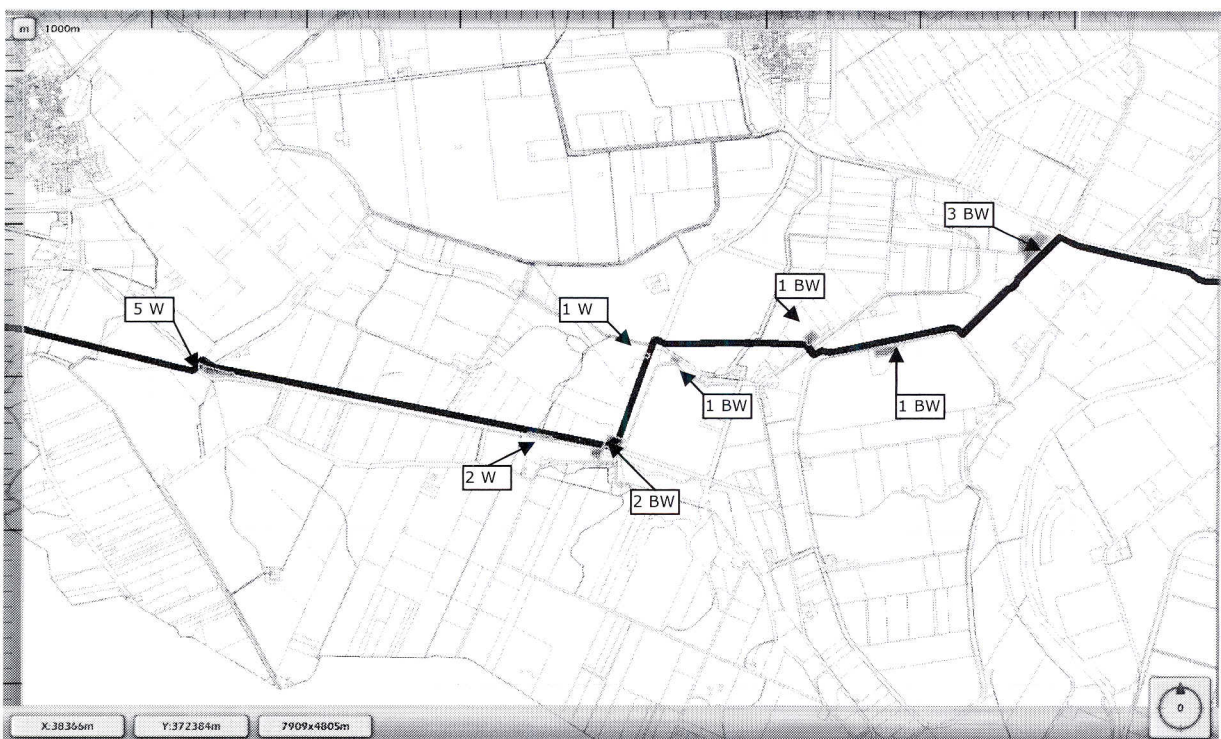
- Percentage aanwezigheid overdag,
- Percentage aanwezigheid 's nachts,
- percentage buiten het gebouw op het perceel overdag (bv. in de tuin),
- percentage buiten het gebouw op het perceel 's nachts,
- percentage aanwezig over het gehele jaar overdag
- percentage aanwezig over het gehele jaar 's nachts
-

Label	Type	Aantal	Percentage Personen
"x" BW	Gemengd	"x" maal 10	100/24/7/1/100/100
"x" W	wonen	"x" maal 2,4	50/100/7/1/100/100
S1	Gemengd	18	85/100/7/1/100/100

Tabel: Invoergegevens populatiepolygonen



Figuur: ingevoerde populatiepolygonen in de invloedsgebieden.



Figuur: ingevoerde populatiepolygonen in de invloedsgebieden.

3.2 Risicoverhogende objecten

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin een risicoverhogend object (bijvoorbeeld een windturbine) in de directe omgeving van een buisleiding wordt toegelaten, dat hiermee bij het beoordelen van de contouren van die buisleiding rekening moet worden gehouden.

Voor gasleidingen adviseert de Gasunie een 'high impact zone' aan te houden waarbuiten geen negatieve invloed van een windturbine te verwachten is. Deze 'high impact zone' heeft een diameter van ashoogte + 1/3 wieklengte. Het gaat hierbij niet om een 'harde' in regelgeving vastgelegde afstand. Het nieuwe Activiteitenbesluit stelt op dit punt geen aanvullende eisen ten opzichte van wat reeds in het Bevi of het Bevb geregeld is.

Uit die inventarisatie is gebleken dat er zich geen windturbines bevinden die een risicoverhogend effect hebben op deze buisleidingen

3.3 Weerstation

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation.

4 Mogelijke risico's voor de omgeving

4.1 Risico's leiding

Op basis van de door de leidingexploitant aangeleverde leidingdata blijkt dat binnen het plangebied hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen. Deze leidingen zijn in de onderstaande tabel weergegeven. In de tabel zijn de relevante resultaten uit de risicoberekening vermeld. Per buisleiding is aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en per buisleiding is de hoogte van het groepsrisico vermeld t.o.v. de oriënterende waarde.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR10-6	Max. GR t.o.v. OW
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-551-07	168.30	40	NEE	0
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-551-03	168.30	40	NEE	0
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-551-08	219.10	40	NEE	0

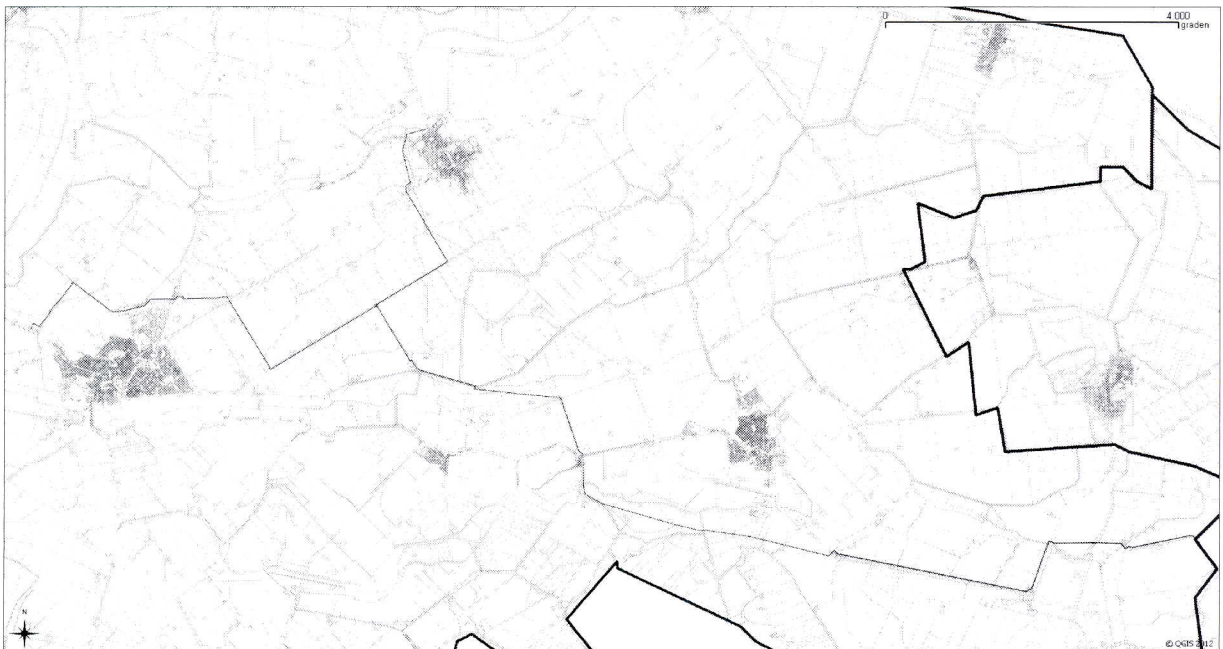
Tabel: Risicogegevens leidingen

In de komende paragrafen wordt het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de hierboven benoemde buisleidingen verder beschreven. Het plaatsgebonden risico wordt alleen toegelicht voor de buisleidingen met een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Deze zijn in de bovenstaande tabel rood gearceerd. Het groepsrisico wordt alleen toegelicht voor de buisleidingen met een zichtbare FN-curve. Deze zijn in de bovenstaande tabel geel gearceerd.

4.2 Invloedsgebieden

Het invloedsgebied van de leidingen wordt begrensd door de 1% letaliteitsafstand, Dit is de afstand waarop nog 1% van de personen zal komen te overlijden in het geval van het meest ongunstigste ongevalscenario. Hoe groter de diameter en druk van de leiding des te groter is het invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied zijn de aanwezige personen van belang voor de groepsrisicoberekening.

Onderstaande weergave van de invloedsgebieden is afkomstig uit de Carola berekening van de leidingen.



Figuur: De invloedsgebieden van de hogedruk aardgasleidingen (gele contour).

4.3 Plaatsgebonden risico

Binnen de gemeente Sluis zijn er geen hogedruk aardgasleidingen gelegen met een risicocontour van 10^{-6} per jaar.

4.4 Groepsrisico

Binnen de gemeente Sluis zijn er geen hogedruk aardgasleidingen gelegen waarvoor een groepsrisico is berekend met een zichtbare FN- curve. Alle leidingen zijn zodanig gelegen dat de populatie binnen het invloedsgebied zeer beperkt is. De kans op incidenten met grote groepen mensen is dan ook vrijwel nihil.

4.5 Maatregelen

In de risicoanalyse van de buisleidingen zijn geen mitigerende maatregelen doorgerekend.

5 Bijlage I

S1

Aantal adressen	25
Populatie wonen	15
Populatie werken	0
Populatie wonen/werken	3
Datum aanvraag	13/03/2012

Regels

