



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE SLUIS

Bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Sluis
bij besluit van 27 juni 2013

, voorzitter

, griffier



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
imronummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld
Onherroepelijk

Sluis
Bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'
NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-OH01
GS4016
definitief

21 Augustus 2012
21 februari 2013
27 juni 2013
30 april 2014



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' in de gemeente Sluis.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Toetsing beleidskaders	14
3	BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Draaibrug	17
3.2	Groede	21
3.3	Hoofdplaat	25
3.4	Nieuwvliet	27
3.5	Retranchement/Terhofstede	31
3.6	Schoondijke	35
3.7	Sint Anna ter Muiden	39
3.8	Sint Kruis	41
3.9	Waterlandkerkje	45
3.10	Zuidzande	47
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	51
4.1	Krimp	51
4.2	Wonen	52
4.3	Bedrijvigheid	52
4.4	Commerciële voorzieningen	53
4.5	Horecavoorzieningen	53
4.6	Maatschappelijke voorzieningen	54
4.7	Groen en Water	54
4.8	Verkeer	54
4.9	Leefbaarheid	55
4.10	Ontwikkelingen	56
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	67
5.1	Bodem	67
5.2	Archeologie	67
5.3	Cultuurhistorie	69
5.4	Water	71
5.5	Flora en fauna	75
5.6	Milieuhinder	76
5.7	Geluidhinder	77

5.8	Luchtkwaliteit	78
5.9	Externe veiligheid	79
5.10	Molenbiotoop	81
5.11	Overige belemmeringen	82
5.11.1	Kabels en leidingen	82
6	JURIDISCHE ASPECTEN	83
6.1	Planvorm	83
6.2	Toelichting op de bestemmingen	83
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	93
7.1	Regelgeving grondexploitatie	93
7.2	Economische uitvoerbaarheid	93
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	95
8.1	Maatschappelijke toetsing	95
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	95
9	HANDHAVING	97
10	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	99

BIJLAGEN:

1. Beeldkwaliteitsplan Beschermd Dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden.
2. Overzicht van rijksmonumenten, gemeentelijke waardevolle panden/objecten en overige MIP-objecten.
3. Inspraakreacties.
4. Vooroverlegreacties.
5. Ruimtelijke onderbouwing P.C. Boutenstraat 18 Waterlandkerkje.
6. Ruimtelijke onderbouwing Voorstraat/Provincialeweg ong. te Groede.
7. Nota zienswijzen.
8. Nota ambtshalve wijzigingen.



Figuur 1: Ligging plangebieden

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Bestemmingsplannen moeten eens in de 10 jaar worden herzien voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over actuele en handhaafbare bestemmingsplannen te kunnen blijven beschikken. Ook voorkomt een actueel bestemmingsplan dat legesheffing onmogelijk wordt voor activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning tot bouwen noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op 11 kleine kernen in Sluis, te weten Draaibrug, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Retranchement, Schoondijke, Sint Anna ter Muiden, Sint Kruis, Terhofstede, Waterlandkerkje en Zuidzande. In figuur 1 is de ligging van de plangebieden weergegeven. De overige kernen in de gemeente Sluis zijn in andere passende en individuele bestemmingsplannen planologisch-juridisch vastgelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd beheersplan. Dit is een bestemmingsplan voor een plangebied, waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Uiteraard worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht in de jurisprudentie of gewijzigd ruimtelijk relevant beleid, wijzigingen in de planologisch-juridische regeling opgenomen.

De bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van de thans vigerende bestemmingsplannen in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Daarnaast wordt met dit integrale plan voor de kleine kernen de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd. Tot slot wordt een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied van een adequate regeling voorzien. Het voorliggende plan 'Kleine kernen Sluis' biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van de kleine kernen te behouden.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het door de gemeente ingezette actualiseringstraject heeft mede ten doel het aantal vigerende bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied te reduceren. De volgende bestemmingsplannen worden met het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk herzien:

Naam	vastgesteld	goedgekeurd
Draaibrug		
Kom Draaibrug	24-02-2005	17-05-2005
Groede		
Kom Groede	15-06-2000	09-01-2001
Kom Groede 1 ^e herziening	19-09-2002	19-11-2002
Hoofdplaat		
Kom Hoofdplaat	21-06-2001	21-08-2001
Nieuwvliet		
Kom Nieuwvliet	18-07-2002	14-01-2003
Retranchement / Terhofstede		
Retranchement-Terhofstede	28-04-1994	13-12-1994
Schoondijke		
Kom Schoondijke	15-11-2001	21-05-2002
Kom Schoondijke 1 ^e herziening	02-02-2006	16-05-2006
Kom Schoondijke 2 ^e herziening	22-04-2010	-
Kom Schoondijke Rembrandt van Rijnstraat 'de Okkernoot'	22-04-2010	-
Schoondijke, Prins Bernhardstraat - De Okkernoot	23-06-2011	-
Sint Anna ter Muiden		
Sint Anna ter Muiden beschermd dorpsgezicht	07-02-2002	20-08-2002
Sint Kruis		
Kom Sint Kruis	09-09-1999	11-04-2000
Waterlandkerkje		
Kom Waterlandkerkje	19-02-1998	19-05-1998
Kom Waterlandkerkje 1 ^e herziening	19-09-2002	19-11-2002
Zuidzande		
Kom Zuidzande	16-09-1999	01-02-2000
Kom Zuidzande, eerste herziening	19-04-2001	03-07-2001
Buitengebied		
Buitengebied Sluis	23-06-2011	-

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende opzet. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk relevante beleidskader, de voor het bestemmingsplan geldende Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten, aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de inventarisatie en analyse van het plangebied. Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4), waarvoor de voorgaande hoofdstukken een basis vormen, geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor de 'Kleine kernen Sluis' wenselijk acht. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde. In hoofdstuk 9 wordt tot slot aandacht besteed aan handhaving.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

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

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

Vanwege het karakter van dit bestemmingsplan, wordt nog kort ingegaan op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Nationaal Landschap

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Zuidwest-Zeeland, waarin de gemeente Sluis is gelegen, is aangewezen als een dergelijk 'Nationaal Landschap'. Dit gebied kent de volgende kernkwaliteiten:

- kleinschalige openheid;
- groen karakter;
- duinen, kreekruigen, kommen;
- polderpatroon en kreekrestanden;
- verdedigingswerken;
- overgang kust – dekzand.

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op het land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 12 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten de nota Krachtig Zeeland vastgesteld. Deze nota is de opmaat, in navolging een provinciale Startnotitie en Discussienota, naar het nieuwe Omgevingsplan 2012-2018. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland uiteindelijk het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018.

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: Veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze is inmiddels verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is ook van provinciaal belang. Regionale afspraken zijn van belang. Het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen wordt steeds kleiner. De provincie ziet kansen voor deeltijd wonen. Gemeenten moeten hiertoe helder beleid ontwikkelen.

Voorzieningen

De provinciale doelstelling is een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. De provincie geeft aan dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de lokale voorzieningen.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland 28 september 2012

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het ontwerp Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook een Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

Bij toetsing van de relevante aspecten in hoofdstuk 5 wordt rekening gehouden met de verordening zoals deze is weergegeven.

2.3 Gemeentelijk beleid

Sluis Toekomstvisie, Samen Goed

De toekomstvisie 'Samen Goed' is in oktober 2011 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Er is gezocht naar een evenwicht tussen ambitie en financiën. Deze visie zet daarvoor de bakens uit, met als reflectiepunt het jaar 2025. De visie is opgedeeld in zes speerpunten:

1. Toerisme als economische motor:

In het Sluis van 2025 is het (koop) toerisme de belangrijkste pijler van de economie en werkgelegenheid. Sluis zet in op dag- en verblijfstoerisme waarbij de sterke combinatie van ruimte, natuur, cultuur, kust, hoogstaande horeca, veiligheid, rust en ligging de basis vormt. Ingezet wordt op het verdiepen van het toeristische aanbod.

2. Het buitengebied is pure beleving:

De agrarische sector is ontwikkelaar en medebeheerder van het landschap. Het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' is in 2025 uitgevoerd. Innovatieve initiatieven die bijdragen aan de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied worden ontwikkeld.

3. De kracht van karakteristieke kernen:

Dit karakter is gevormd door de geschiedenis en de mensen die er wonen, en komt tot uitdrukking in de inrichting van de openbare ruimte en in het maatschappelijk leven. De gemeente geeft de inwoners een grote mate van eigen verantwoordelijkheid en stelt hen in staat om zelf invulling te geven aan de instandhouding van de leefomgeving. Monumenten en andere cultuurhistorische elementen, die zichtbare herinneringen zijn aan het verleden, worden verder geaccentueerd.

4. Wonen naar wens:

Er is een inhaalslag gemaakt om de woningvoorraad te laten aansluiten bij de kwaliteitswensen van de doelgroepen. De gemeente voert de regie bij de herstructurering van de woningmarkt waarbij met behulp van herstructureringsfondsen en het bedrijfsleven (met name) de onderkant van de woningmarkt wordt gesaneerd. Sluis zet in op de vitaliteit en leefbaarheid van de historische kernen en richt zich minder op de ontwikkeling van nieuwe wijken. Deeltijdwonen is mogelijk gemaakt.

5. Onderwijs legt stevige basis:

In de gemeente is hoogwaardig basis- en voortgezet onderwijs. In 2025 vormen Zeeuws-Vlaanderen en Vlaanderen, nog nadrukkelijker dan nu, één economi-

sche regio. Daardoor is de kans groter dat de leerlingen als inwoner behouden blijven voor de gemeente Sluis. Om financieel gezonde scholen, voldoende ruimte voor leerlingenbegeleiding en vakonderwijs toch te kunnen garanderen, heeft in 2025 vanuit de onderwijssector in overleg met de ouders, schaalvergroting plaatsgevonden. Kwaliteit gaat boven kwantiteit.

6. Sociale en maatschappelijke voorzieningen samen goed voor elkaar:

Op het punt van voorzieningen is er een grote samenhang tussen de leefbaarheid voor de eigen bevolking en de toeristische aantrekkelijkheid. Vanuit strategische overwegingen (kwaliteit met beperkte middelen) zijn er in 2025 minder voorzieningen, maar ze zijn kwalitatief hoogwaardig(er), geconcentreerd rond de grote kernen en goed bereikbaar.

7. Krachtig en dienstbaar bestuur.

In 2025 is iedereen eraan gewend dat de gemeente het eerste aanspreekpunt is voor overheidsbrede dienstverlening. De gemeente is in 2025 onderdeel van een netwerkomgeving waarin zij niet eenzijdig plannen bedenkt en beslissingen neemt, maar als regisseur samenwerkt met partners.

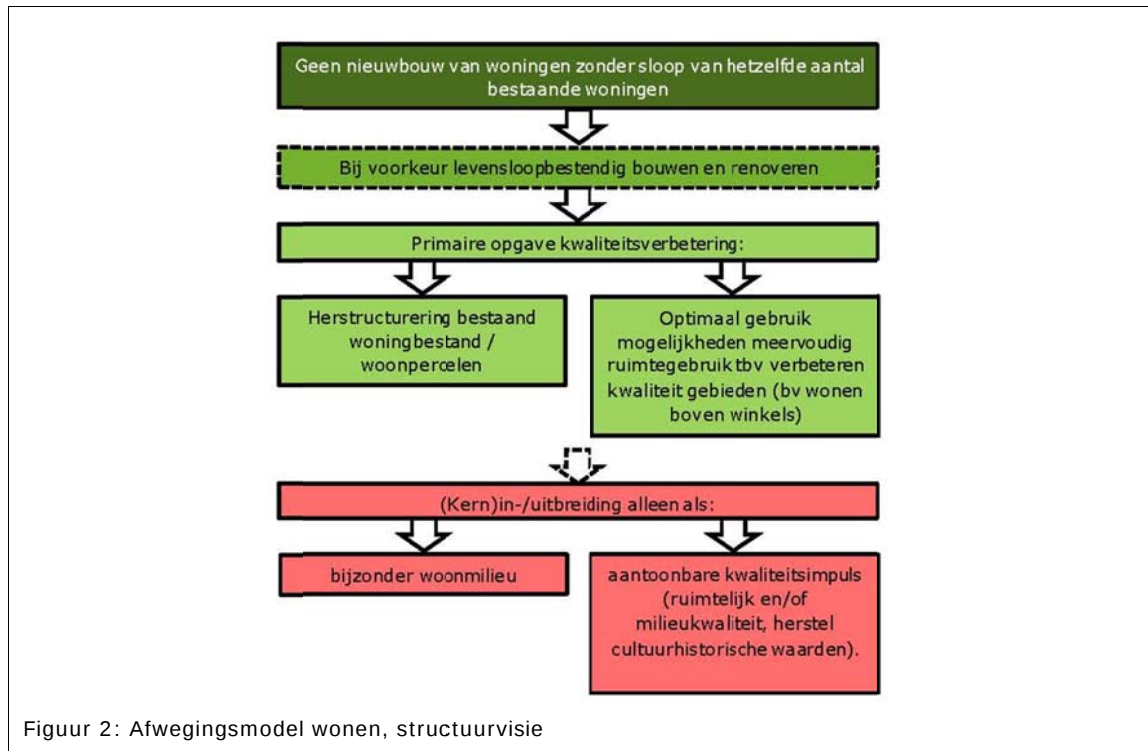
Structuurvisie Goed Leven

Deze structuurvisie 'Goed Leven', eveneens gedateerd oktober 2011, biedt een samenhangend ruimtelijk (-economisch) beleidskader waarbinnen de (ruimtelijke) keuzes voor de toekomst van Sluis gemaakt worden. De structuurvisie geeft de richting aan. Het vormt de 'kapstok' waaraan het huidige beleid, het nog op te stellen beleid en uitwerkingen daarvan gehangen kunnen worden.

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.



Hieronder wordt ingegaan op de relevante doelstellingen per thema:

Wonen

- het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Sluis door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang;
- geen toename van het aantal (reguliere) woningen;
- verbeteren van de woon- en leefomgeving.

Dit betekent onder andere:

- Geen nieuwbouw van woningen zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort.
- Bestaande woningbouwplannen, die een uitbreiding van de woningvoorraad inhouden en waarover bindende afspraken zijn gemaakt, indien mogelijk volledig schrappen of aanpassen. Uiteraard wordt rekening gehouden met gemaakte afspraken.
- Bij voorkeur levensloopbestendig bouwen en renoveren.
- Het toegankelijk maken van de openbare ruimte voor jonge gezinnen en mindervaliden (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Nieuwe projecten die leiden tot een toename van het aantal woningen zijn uitsluitend mogelijk als wordt aangetoond dat deze projecten in staat zijn specifieke doelgroepen van buiten de gemeente/regio aan te trekken. Hierbij kan gedacht worden aan projecten die zijn gericht op bijzondere hoogwaardige woonmilieus voor specifieke doelgroepen (zoals zorghotel, golf- en landgoedwonen).
- Actief beleid ontwikkelen voor het saneren van onbenutte woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen.
- Regionale afstemming van woningbouwbeleid (woonvisie).

Afwegingsmodel:

Bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven (nieuwe plannen en –het aanpassen van bestaande plannen) wordt het in figuur 2 afgebeelde afwegingsmodel gehanteerd.

Commerciële Voorzieningen

- een duurzame voorzieningenstructuur waardoor inwoners een goed winkelaanbod hebben op aanvaardbare afstand;
- een zo groot mogelijk winkelaanbod voor inwoners van de gemeente Sluis.

Niet-commerciële voorzieningen

- instandhouden van de leefbaarheid van de kernen. Leefbaarheid is in de eerste plaats kwaliteit van de woonomgeving en sociale samenhang en in de tweede plaats hoeveelheid en kwaliteit voorzieningen;
- het realiseren van een betaalbaar en kwalitatief zo hoogwaardig mogelijk maatschappelijk voorzieningenaanbod. Het beheer is hierbij primair de verantwoordelijkheid van de gebruikers;
- kwalitatief goed en bereikbaar onderwijs.

Recreatie en toerisme

- versterking van het toeristisch-recreatief product: natuurlijke kust, landelijk achterland, cultuurhistorische (vesting)steden, kooptoeerisme en zorg;
- een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau voor inwoners en gasten (door kwaliteitsverbetering);
- toename van het aantal overnachtingen;
- versterking van de toeristische werkgelegenheid (zie Wmo-beleidsplan 'Samen leven');
- een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar (meer jaarrondvoorzieningen).

Landbouw en landschap

- een recreatief aantrekkelijk West-Zeeuws-Vlaams landschap;
- een gezonde agrarische sector als bedrijfstak en mede beheerder van het landschap;
- behoud en versterking van cultuurhistorische elementen;
- een gezond watersysteem.

Mobiliteit en duurzaamheid

- Een zo duurzaam mogelijke gemeente;
- mobiliteit is primair eigen verantwoordelijkheid van de gebruikers (zie Wmo-beleidsplan Samen leven);
- verbeteren van de bereikbaarheid voor recreanten en inwoners ('bestemmingsverkeer');
- het verder verbeteren van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de kernen;
- het beperken van de overlast door transitoverkeer.

Ruimtelijk-economische visie

Over de kernen in dit bestemmingsplan is hierin het volgende opgenomen:

Bestaande situatie kleine kernen

De kleine kernen waar zich detailhandelsvestigingen bevinden, zijn Schoondijke, Nieuwvliet, Zuidzande, Groede, Retranchement en Hoofdplaat. Het detailhandelsaanbod beperkt zich in deze kernen tot met name een aantal kleine dagelijkse boodschappenwinkels. Daarnaast kennen enkele kernen meer specifieke winkels zoals bijvoorbeeld een interieur- of elektrozaak in Schoondijke en Zuidzande.

Het draagvlak voor voorzieningen is in de kleine kernen zeer beperkt. Behoudens Schoondijke en Groede wonen in de kleine kernen minder dan 1.000 mensen. Het economisch functioneren van de winkels in de kleine kernen staat daardoor onder druk.

Voor de meeste detailhandelsvestigingen geldt dat de lokale bestedingen aangevuld worden met toeristische bestedingen. De levensvatbaarheid wordt daarmee vergroot. Een deel van het aanbod richt zich uitsluitend op de toeristische bestedingen. De kampwinkels op de campings in de verschillende kernen zijn daar een goed voorbeeld van.

Toekomstige winkelstructuur kernen

In de kleine kernen bestaat in beginsel onvoldoende draagvlak voor winkelvoorzieningen. Niettemin zullen veel bestaande winkels voorlopig blijven bestaan omdat zij lage financiële lasten hebben en genoeg nemen met geringe rendementen. Sommige bedrijven kunnen langer blijven bestaan door uitbreiding van hun diensten (bijvoorbeeld bezorgdienst) of een zeer speciaal assortiment voeren waardoor het verzorgingsgebied groter wordt. Van bedrijfsopvolging of overname zal in de regel geen sprake zijn, zodat winkels hier geleidelijk verdwijnen.

Welstandsnota gemeente Sluis 2012

De doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid van de gemeente Sluis zijn:

- behoud en verbetering van de leefomgeving. Bouwwerken hebben een lange levensduur en beïnvloeden het straatbeeld en het welzijn van de inwoners vaak gedurende een mensenleven;
- sneltoetscriteria en richtlijnen zijn richtinggevend. Maatgevend is of een bouwplan past in de omgeving waarbij de commissie rekening moet houden met toekomstige ontwikkelingen;
- gemeenschappelijk belang gaat voor individueel belang;
- onpartijdig toetsingskader bieden ter bescherming van het algemeen belang;
- dorpscentra, historische gebieden en doorgaande wegen zijn belangrijker dan woonwijken;
- straatbeeld (openbare ruimte) is belangrijker dan achterkantsituatie.

Bij de toepassing van de welstandscriteria betreft de welstandscommissie in haar advies deze doelstellingen en uitgangspunten. Hetzelfde geldt voor de uiteindelijke besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders.

De gemeente Sluis heeft meer dan 200 rijksmonumenten. St. Anna ter Muiden is een beschermd dorpsgezicht. Wanneer een bouwplan een rijksmonument betreft of wanneer het bouwwerk ligt binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht vraagt het college in eerste instantie advies aan de monumentencommissie en dan pas aan de welstandscommissie. Bij voorkeur behandelen de monumenten- en welstandscommissie het bouwplan gezamenlijk.

In onderstaande tekst worden per kern de straten die vallen binnen het welstandsniveau 'historisch' genoemd. Niet-genoemde straten vallen automatisch binnen het welstandsniveau 'nieuwbouw'.

- Draaibrug: Geheel Draaibrug ,voor zover de bebouwing deel uitmaakt van de lintbebouwing.
- Groede: Blekestraat, Brouwerijstraat, Ellenstraat , Markt, Molenstraat, Nieuwstraat, Noordstraat, Schuitvlotstraat, Slijkstraat, Traverse, Voorstraat en Walenstraat.

- Hoofdplaat: Dorpsstraat en Schoolstraat.
- Nieuwvliet: St. Bavodijk, de Mettenijedijk en de verbindende Dorpsstraat daartussen.
- Retranchement: Achterweg, Braamdijk, Dorpsstraat, Killedijk, Noordstraat, Terhofstede en Zwinstraat.
- Schoondijke: Dorpsstraat.
- St. Anna ter Muiden: De plaats valt in zijn geheel onder de Monumentenwet als beschermd dorpsgezicht. Aan het bestemmingsplan is een geactualiseerd beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt ook het welstandsbeleid. Voor ieder bouwplan in St. Anna ter Muiden vraagt de gemeente advies aan de monumentencommissie.
- St. Kruis: Het gebied direct rondom de kerk (Dorpsstraat, Roeselaerestraat en Schoolpad).
- Terhofstede: Zie Retranchement.
- Waterlandkerkje: Cathalijnestraat, Molenstraat, Molenweg, Redouteplein en P.C. Boutenstraat.
- Zuidzande: Dorpsplein, Dorpsstraat, Mariastraat, Oostburgsestraat, Sluissestraat en Smidsweg.

2.4 Toetsing beleidskaders

Woningbouw

De hogere overheden, rijk en provincie, zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De gemeente heeft in navolging hierover regels vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort. Voor bestaande woningbouwplannen wordt rekening gehouden met gemaakte afspraken. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente gekeken welke potentiële inbreidings-/herstructureringslocaties in de kleine kernen Sluis nog van toepassing zijn. Als randvoorwaarde heeft zij daarbij gesteld dat inbreiding niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Bij een potentiële inbreidingslocatie is de afweging gemaakt of de bebouwing ruimtelijk acceptabel is. De mogelijke inbreidings-/herstructureringslocaties voor woningbouw zijn paragraaf 4.9 beschreven.

Met het vaststellen van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het contingeringsbeleid komen te vervallen. Gemeenten kunnen nu in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma bepalen. Eén van de provinciale beleidsdoelen daarbij is wel dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Het bieden van de genoemde inbreidings-/herstructureringsmogelijkheden sluit aan op deze doelstelling.

In het ontwerp Omgevingsplan 2012-2018 is bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik de doelstelling. Bij het realiseren van ontwikkelingen moet voldaan worden aan de 'ladder' voor duurzame Verstedelijking:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Draaibrug

3.1.1 HISTORIE

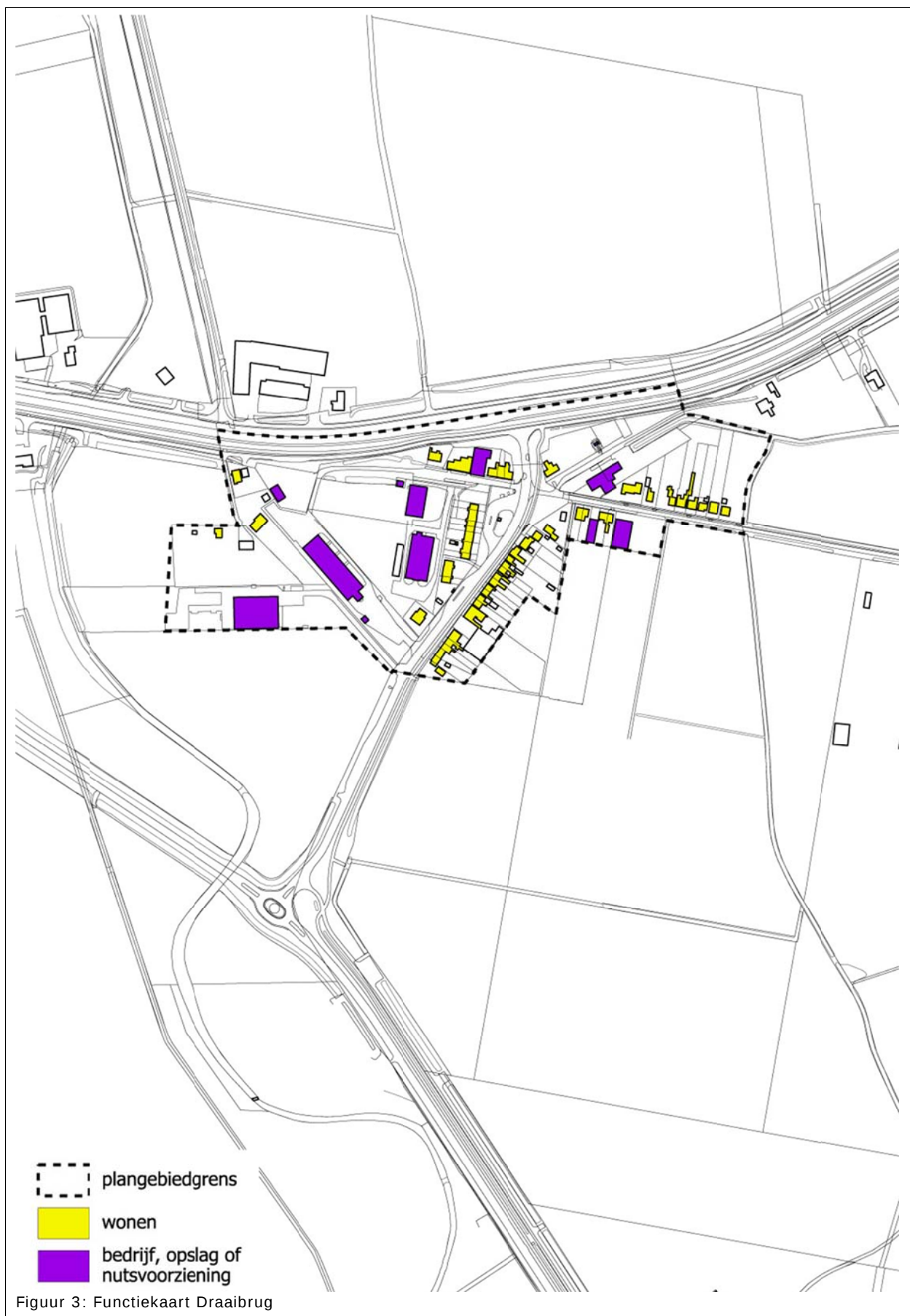
Het buurtschap Draaibrug ligt in het westen van de gemeente Sluis. Dit buurtschap is een van de jongste bebouwingsconcentraties in Zeeuws-Vlaanderen. Draaibrug ligt op een (voormalig) kruispunt van wegen en is ontstaan door de aanleg van een draaibrug over het indertijd nog aanwezige havenkanaal naar Aardenburg. In de negentiende eeuw werd een dam aangelegd in plaats van een vaste brugverbinding, die de draaibrug reeds eerder had vervangen. Inmiddels was op dit kruispunt van water- en wegverkeer een kleine concentratie van woningen en boerderijen ontstaan. Met de aanleg van de stoomtramlijn (vorige eeuw) van Maldegem (België) naar Breskens werd in Draaibrug een halte en een remisestation aangelegd. In Draaibrug bevond zich de aftakking van deze lijn naar Sluis. Naast het remisestation (Rijksmonument) werden voor het tram-personeel een aantal woningen gebouwd.

3.1.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

Het buurtschap Draaibrug ligt nog steeds aan een kruispunt, tegenwoordig van twee wegen. In totaal telt Draaibrug zo'n 50 woningen. Een aantal daarvan is een bedrijfswoning. De aanwezige bebouwing is erg divers. Dit wordt onder andere veroorzaakt door ingrijpende verbouwingen en de nieuwbouw van enkele grote bedrijfsgebouwen. De bebouwing in Draaibrug is vanouds bescheiden van karakter, één laag met een kap. De kleinschalige woningen aan het pleintje midden in de kern herinneren aan de voormalige tramlijn. Deze woningen werden destijds voor het personeel gebouwd. Vanuit het kruispunt gaat de bebouwing over in linten. De linten vormen de overgang van de kern naar het buitengebied. De bebouwing aan deze linten is divers qua bebouwingstypologie. Aan de westzijde van de kern gaat het vooral om gegroepeerde vrijstaande (bedrijfs)woningen. Aan de oostzijde zijn de woningen aan de straat Draaibrug gesitueerd. In dit gebied is ook een aantal bedrijfsfuncties gevestigd.

Na de oorlog heeft in Draaibrug een aantal ruimtelijke veranderingen plaatsgevonden. De ruimtelijke structuur van Draaibrug is door deze ingrepen niet meer zo helder van opzet dan in het verleden, toen het nog als gehucht aan het kruispunt van twee wegen lag. Dit heeft met name met de volgende factoren te maken:

- de oude route Sluis-Oostburg door Draaibrug, via de Oude Sluiseweg en de Oude Oostburgseweg, heeft zijn functie verloren door de aanleg van een nieuw weggedeelte direct ten noorden langs Draaibrug. Na de aanleg van dit nieuwe weggedeelte is ook de straatwand aan de noordzijde van de Oude Sluiseweg doorbroken ten behoeve van de aansluiting van de Draaibrugseweg op de nieuwe weg;
- aan de westzijde van Draaibrug zijn zeer verspreid, enkele grote gebouwen gebouwd: een voormalige busstalling, een brandstoffenhandel en een steunpunt van de Provincie Zeeland;
- er is veel verscheidenheid in de bebouwing, met name door ingrijpende verbouwing van woningen en door de nieuwbouw van grote bedrijfsgebouwen.



3.1.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

In het plangebied staan circa 50 woningen (inclusief de bedrijfswoningen). Verder bevinden zich in en om Draaibrug relatief veel bedrijfsfuncties:

- een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf;
- een aannemersbedrijf;
- opslag van landbouwproducten;
- een brandstoffenhandel en
- een steunpunt voor wegonderhoud van de Provincie Zeeland.

Centraal in Draaibrug is een klein speelterreintje met enkele speeltoestellen gelegen. Overige voorzieningen zijn niet aanwezig.

Zoals hierboven reeds is vermeld, ligt Draaibrug op een voormalig 'knooppunt' van wegen met veel doorgaand verkeer. In het kader van het project 'Duurzaam Veilig Verkeer West Zeeuwsch-Vlaanderen' is er een rondweg ten westen van Draaibrug aangelegd die de functie als doorgaande weg van de Draaibrugseweg heeft overgenomen. Ook is de weg Sluis-Oostburg is voorzien van parallelwegen. Naast bestemmingsverkeer zal er uitsluitend nog doorgaand landbouw- en fietsverkeer door Draaibrug komen. De afname van de verkeersintensiteiten betekenen een behoorlijke verbetering van het woon- en leefklimaat.



3.2 Groede

3.2.1 HISTORIE

Het historische Kerkringdorp Groede ligt aan de N675 ten zuidwesten van Breskens. De oudste vermelding van de naam dateert uit het begin van de 12^e eeuw. Het is één van de weinige dorpen met een kerkring in West Zeeuws-Vlaanderen. Ook al is deze kerkring dan vierkant. Het dorp is ontstaan in de 17^e eeuw na de herdijking van de Oude Groedsche polder. De naam Groede is verwant aan het werkwoord groeien. Dit was het middeleeuwse woord voor een aangeslibd en begroeid buitendijks stuk land. In die context komt de naam Groede al in de 12^e eeuw voor. Het dorp is tijdens de Tweede Wereldoorlog gespaard gebleven omdat Groede het Rode-Kruis dorp van Zeeuws-Vlaanderen was. Hierdoor heeft Groede nog een goed bewaard historisch centrum.

3.2.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

Groede kent een karakteristieke ruimtelijke opbouw die enerzijds te danken is aan de beperkte omvang van het dorp en anderzijds aan de samenhang van de historische structuur, de latere ontwikkelingen en de overgang naar het landschap. De intensieve bebouwing in het historische deel en de spreiding van functies dragen daartoe bij.

De ruimtelijke structuur kent de volgende elementen:

Het historische centrumgebied

Het historische centrum bevindt zich rond de Markt en langs de uitvalswegen die daar van vertrekken. Midden op het marktplein staat de N.H. kerk omgeven door groen en bomen. Het marktplein is omringd door monumentale en historische panden. De bebouwing in het oude centrum is zeer dicht bebouwd. De panden rondom het plein behouden hun individuele karakter dankzij een duidelijke variatie in gevelindeling en bouwhoogte.

De eerste uitbreidingen

In de eerste uitbreidingen langs bestaande straten en dreven, verbreden de straatprofielen zich en wordt het bebouwingspatroon meer open (Schuivlotstraat, Brouwerijstraat en Voorstraat). De lintbebouwing schuift verder het agrarisch gebied in en vermengt zich met agrarische bebouwing waardoor een geleidelijke overgang van de kern naar het open buitengebied ontstaat.

Naoorlogse uitbreidingen

Aan de oostzijde vormt de Burg. J.C. Everaarslaan een kortsluiting tussen de Voorstraat en de Schuivlotstraat. De straat heeft een groen karakter door de laanbeplanting en de tuinen voor de vrijstaande bebouwing. Aan de zuidwestzijde bevindt zich de Gouverneurswijk. Dit compacte woonbuurtje, heeft een rechthoekig verkavelingspatroon en een eenzijdige bereikbaarheid uitsluitend via de Schuivlotstraat. Hierdoor is sprake van een enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van de overige kerndelen. Langs de rand met het agrarische gebied zijn vrijstaande woningen gerealiseerd. De overige woningen in dit gebied zijn geschakeld dan wel aaneen gebouwd.

Open bufferzones

Opvallend in de kernstructuur zijn de grote onbebouwde ruimten tussen het historisch kerndeel en de latere uitbreidingen. Tussen de Molenstraat-Schuivlotstraat en de Gouverneurswijk ligt een lange strook met privé-en volkstuinten. Deze bufferzone kan wor-

den aangemerkt als een specifieke kwaliteit van Groede. Gezien de ligging is de zone kwetsbaar voor verdichting met bebouwing. De camping gelegen aan aan de westzijde vormt door de ligging en uitstraling een dissonant. Aan de zuidoostzijde, enigszins verscholen tussen de Burg. J.C. Everaarslaan en de oude kern, ligt een binnenterrein met een begraafplaats oorspronkelijk behorende bij de katholieke kerk en een parkeerterrein aansluitend aan het multifunctionele centrum.

De randen

De noordelijke kernrandzone wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies, zoals een begraafplaats, bedrijvigheid, sportvoorzieningen, paardenweitjes en kampeerterreinen. De overige kernrandzones zijn agrarisch in gebruik.

Cultuurhistorie/Waardevolle bebouwing

Groede heeft dertien rijksmonumenten. In het museumstraatje 'Slijkstraat' bevindt zich het 'Vlaamsch Erfgoed': ouderwetse winkeltjes, een herberg en theater. In het midden van de Markt staan de protestantse kerk en de dorpspomp. De tuin rondom de kerk is reeds enige tijd geleden heringericht. Het gebied rondom de kerk heeft een meer openbaar karakter gekregen: groen en terras. Groede is verbonden met Jacob Cats. De volksdichter en bestuurder zorgde tijdens het Twaalfjarig Bestand van de 80-jarige Oorlog voor de herdikkingen van de polders rondom Groede. Groede is een aantrekkelijke plaats voor toeristen vanwege de zichtbaarheid van het verleden.

3.2.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

De belangrijkste functies in het gebied zijn wonen, detailhandel en horeca. De meeste functies naast wonen zijn geconcentreerd aan de Markt, de Molenstraat en de Slijkstraat. In de onderstaande tekst zijn de functies meer specifiek beschreven.

Er zijn verschillende overnachtingmogelijkheden en ook op horecagebied is Groede ruim voorzien. Binnen de kern zijn vijf horecafuncties gelegen: drie restaurants, een café en een herberg.

Het detailhandelsaanbod in dagelijkse goederen in de kern Groede heeft een lokale verzorgingsfunctie (voor inwoners van Groede en recreanten in de omgeving) en omvat een supermarkt. In de sector niet-dagelijkse goederen is het aanbod zeer beperkt. De inwoners van de kern Groede zijn daarvoor in belangrijke mate georiënteerd op de kernen Oostburg en Breskens.

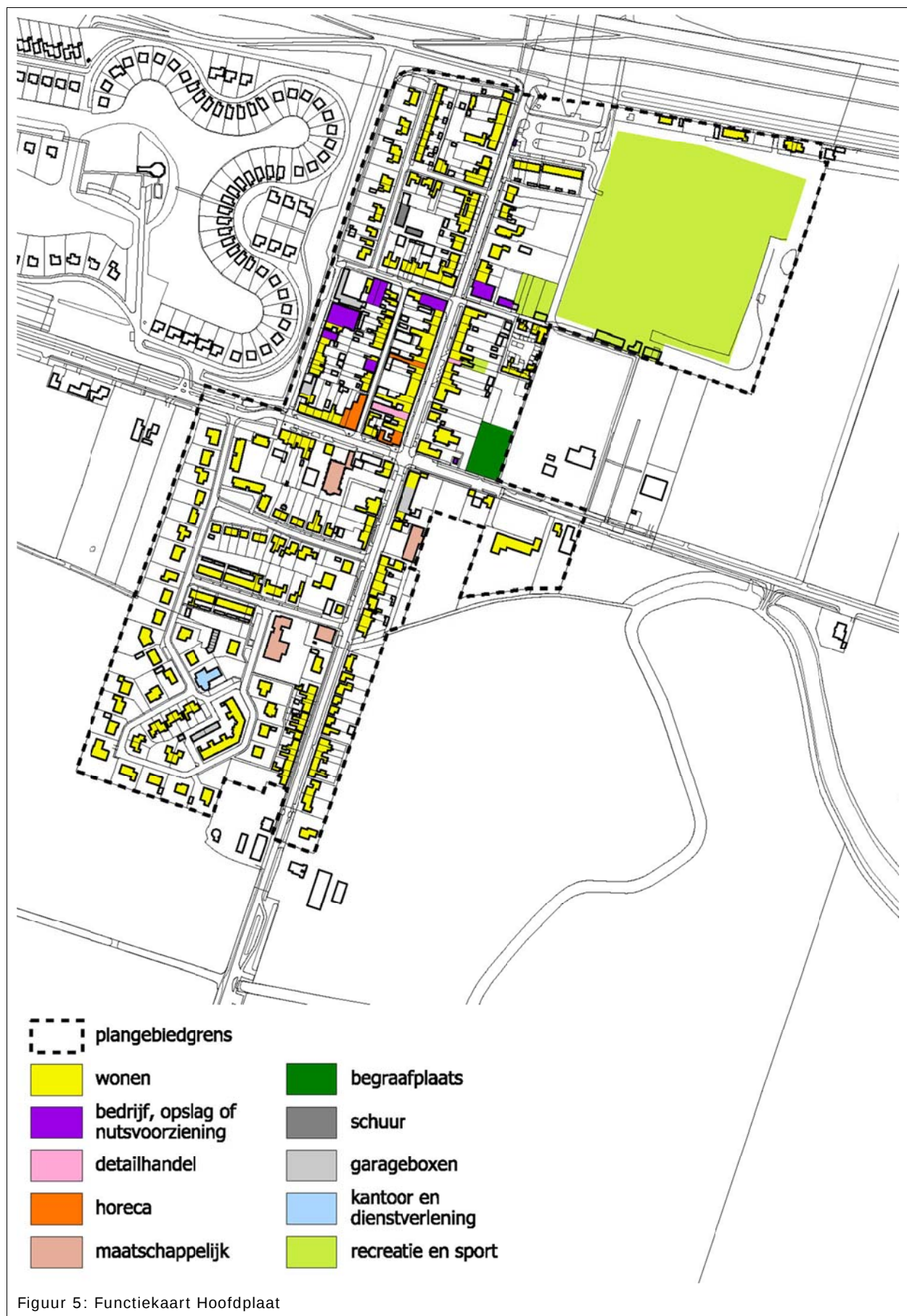
De bedrijvigheid bestaat ondermeer uit een fietsenverhuurbedrijf, een garagebedrijf, benzinepomp en autowasbox, verschillende opslaglocaties, een timmerbedrijf, een restaurateur, een grafisch bedrijf/drukkerij en een aannemer.

Het verblijfsrecreatief aanbod binnen de kern en in de directe omgeving van Groede bestaat uit drie campings aan de noordoostzijde buiten het dorp en een camping in het dorp tussen de Molenstraat en de Gouverneurswijk.

De verzorgingsstructuur omvat verder een groot aantal sociaal-culturele en openbare/bijzondere voorzieningen: postagentschap, multifunctioneel centrum (met daarin: o.a. gymzaal en peuterspeelzaal) basisschool, ouderensoos, multifunctioneel sportcom-

plex met voetbal en tennisvelden aan de noordzijde van de kern en vier kerkgebouwen. Twee daarvan zijn aaneengebouwd op de Markt (Nederlands Hervormde Kerk), één in de Schuitvlotstraat (St. Bavokerk, momenteel in gebruik als bed & breakfast) en één in de Molenstraat (Luthersekerk). Ook zijn in het dorp diverse ateliers aanwezig.

Bijzonder in Groede zijn de functies in de Slijkstraat (het museumstraatje) die verwijzen naar het cultuurhistorisch verleden. In dit pittoreske straatje zijn museumwinkels en historische werkplaatsen in een decor van het 13^e eeuwse Groede gevestigd. Er is een huistheater annex galerie, een herberg en een theeschenkerij.



3.3 Hoofdplaat

3.3.1 HISTORIE

Het dorp Hoofdplaat ligt ten oosten van Breskens aan de Westerschelde. Het dorp is ontstaan in 1780 na inpoldering van het gelijknamige schor. De tegenwoordige Hoofdplaatpolder werd in 1778 drooggelegd. Hiervoor is een enorm geharrewar geweest over de verdeling van de gronden. Op 31 augustus 1775 kwam men in Den Haag tot een vergelijk. Men ondertekende een 'Conventie en Schickinge' waarin men uitging van een verdeling van 40% voor de Generaliteit (bestuurd door de Raad van State) en 60% (het oostelijke deel) voor Zeeland. De scheiding liep van noord naar zuid (de tegenwoordige Hogeweg).

Op 24 maart 1780 verkopen de Staten van Zeeland hun gronden en volgens de plannen moet er in het oostelijk deel van de polder een dorp komen, te weten: Hoofdplaat. Direct al in april 1780 werd in Hoofdplaat een korenmolen gebouwd, met de toepasselijke naam 'de Hoop'. Nadat Zeeuws-Vlaanderen in 1794 door de Fransen was veroverd en op 17 mei 1795 bij Frankrijk was ingelijfd werd het grondgebied van de Hoofdplaatpolder een afzonderlijke gemeente Hoofdplaat. Hoofdplaat groeide in korte tijd uit tot een bloeiende gemeente. In 1804 was het met 890 inwoners groter dan Oostburg en Breskens.

De groei van de kern was aanvankelijk zuiver geometrisch. Toch moest dit patroon enigszins worden verlaten door de aanleg van zogenaamde inlaagdijken. In de Tweede Wereldoorlog heeft Hoofdplaat veel te lijden gehad van verwoesting. Van de oorspronkelijke bebouwing is hierdoor weinig overgebleven. De ontwikkeling van de kern is na de oorlog vooral bepaald door de uitbreiding van woningbouw in de zuidwesthoek van de kern en de dijkverzwaringswerkzaamheden langs de Westerschelde. Door deze werkzaamheden verloren de inlaagdijken hun waterkerende functie. Hierdoor ontstond de mogelijkheid de inlagen te gebruiken voor recreatieve doeleinden.

3.3.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

Hoofdplaat is gegroeid langs de kruisende wegen Oostlange-/Westlangeweg en de Koningin Julianastraat. De bebouwing aan deze linten heeft een divers karakter. De bebouwing in het centrum is aaneengesloten en wordt steeds meer open naarmate ze verder van het centrum verwijderd ligt. Het centrum kent een aantal achterstraten met de daarbij behorende kleinschalige bebouwing.

De kern Hoofdplaat wordt gekenmerkt door de typische polderstructuur met een lineair wegenpatroon welke sinds de oprichting van de kern vrijwel ongewijzigd is gebleven en bovendien bepalend is voor het ruimtelijk karakter. Zij creëert zichtlijnen waardoor de kleinschaligheid van de kern wordt benadrukt. De hoofdassen bestaan uit de West- en Oostlangeweg (gedeeltelijk Kersenlaan geheten) en loodrecht hierop de School-, Dorps- en Havenstraat. De Dorps- en Havenstraat vormen de verbinding tussen het centrale kruispunt en de dijk langs de Westerschelde. Het silhouet met de twee torens tegen deze dijk is karakteristiek in het grootschalige polderlandschap. Hoofdplaat wordt gerekend tot het renaissance-voorstraattype.

De renaissance-invloed is herkenbaar in de geometrische opbouw. Het lineaire patroon van straten, dat in de latere uitbreidingen aan de westzijde is voortgezet, heeft een hi-

erarchie die zowel in de verschijningsvorm en hoogte van de bebouwing als in de straatbreedte herkenbaar is. Opvallend is het ontbreken van een centrale open ruimte met een duidelijk pleinkarakter. De meest levendige openbare ruimte wordt gevormd door de Dorpsstraat en de Kersenlaan.

3.3.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

De (beperkt) aanwezige centrumfuncties zijn rond het centrale kruispunt gelegen. Aan de buitenzijde van de zeedijk is een wandelboulevard/fietsroute met uitzicht op de Westerschelde gelegen. Tevens is er een klein recreatiestrandje aangelegd. Ten westen van de kern is een recreatiepark gesitueerd. Dit park ligt weliswaar tegen de kern aan maar sluit niet aan bij de structuur van het dorp. Het recreatiegebied heeft maar één ontsluitingsweg en ligt ruimtelijk los van Hoofdplaat.

Het detailhandelsaanbod in dagelijkse goederen en het horeca-aanbod in de kern Hoofdplaat heeft een lokale verzorgingsfunctie voor inwoners van Hoofdplaat zelf, maar ook voor toeristen en recreanten uit de omgeving (bijvoorbeeld recreatiepark Village Scaldia). Er is onder andere een bakkerij, een café en een hotel/café/restaurant. De meest essentiële openbare en bijzondere voorzieningen zijn in de kern aanwezig, zoals een basisschool, een verenigingsgebouw, een katholieke kerk (geen erediensten meer) en sportvelden. Bijzonder in het dorp is het Klooster aan de Oostlangeweg. Dit voormalige klooster is in gebruik als bed & breakfast, galerie en kan gebruikt worden voor kleinschalige vergaderingen, workshops en retraites. Tot slot zijn er ook aannemersbedrijven, verschillende opslaglocaties en een kantoor in het dorp aanwezig.

3.4 Nieuwvliet

3.4.1 HISTORIE

Nieuwvliet stamt uit het begin van de 16^e eeuw. Het ontstaan van Nieuwvliet is te danken aan de activiteiten van het Brugse geslacht Adornis. Deze familie heeft in de 16^e eeuw de indijking tot stand gebracht van de zeearm tussen het Eiland van Cadzand en het voormalige eiland waarop de kern Groede is gelegen. Daarbij ontstond de Sint-Janspolder, waar door Adornis een nederzetting werd gesticht. De nederzetting noemden zij Nieuwvliet. Enkele kilometers ten westen van Nieuwvliet werd een kapel gebouwd die aan Sint Pieter was gewijd. Deze lag aan de Kapelleweg en werd enige jaren later tot parochiekerk verheven.

In de beginperiode van de 80-jarige oorlog trokken veel oorspronkelijke bewoners weg en ging het land –op enkele strategische punten na– door een stormvloed ten onder. Omstreeks 1600, toen de zogenaamde getijstroom het zwarte gat werd afgedamd, kon in de achterliggende Sint-Annapolder weer bewoning ontstaan. Daar verrees toen het nieuwe Nieuwvliet, waar vanaf 1626 doopsgezinden uit de Zuidelijke Nederlanden toestroomden. Vaak waren geloofsredenen er de oorzaak van dat bepaalde bevolkingsgroepen zich in Nieuwvliet vestigden of weer naar elders vertrokken. Eeuwenlang is de dorpsbebouwing dan ook beperkt gebleven tot wat lintbebouwing langs de Dorpsstraat, later kwam wat bebouwing tot stand langs de Cadzandseweg en de St. Bavodijk.

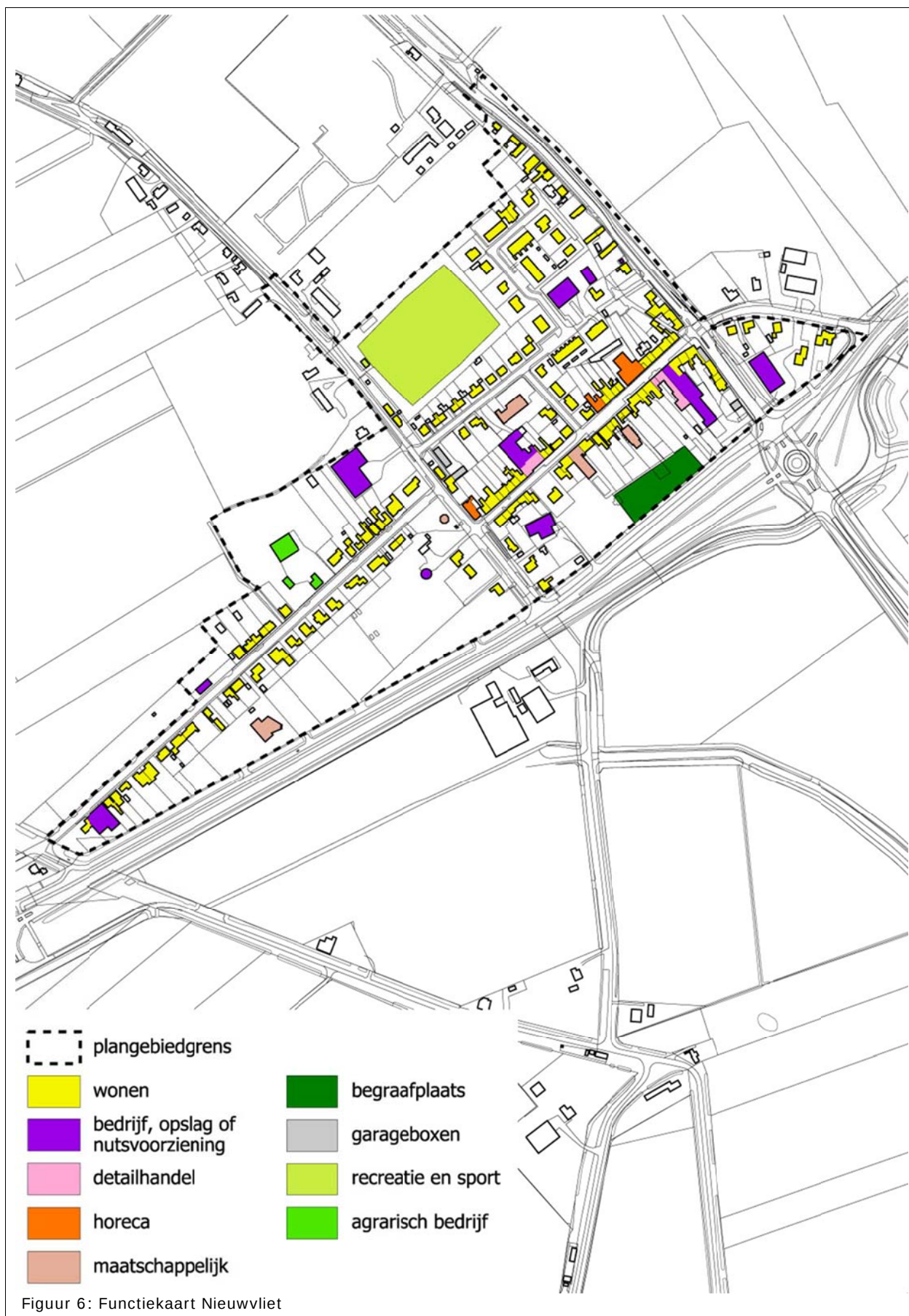
In Nieuwvliet ligt tevens de oorsprong van de Vrije Evangelische Gemeenten in West Zeeuws-Vlaanderen, initiatief van een jonge boer. Mede door deze geloofsgemeenschap groeide het aantal inwoners van Nieuwvliet gestaag.

Tot na de Tweede Wereldoorlog bleef de dorpsstructuur van Nieuwvliet onveranderd. Pas na het herstel van de oorlogsschade vond de eerste planmatige uitbreiding plaats: de Prinses Wilhelminastraat en de St. Pieterstraat. Ondanks de recreatieve ontwikkelingen in de naaste omgeving is de kern beperkt van omvang gebleven.

3.3.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

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. Direct buiten deze strook ligt het open agrarisch gebied. De twee dijken – St. Bavodijk en de Mettenijedijk – liggen evenwijdig aan elkaar en vormen de ruggengraat van het dorp. Tussen beide dijken is het merendeel van de ruimtelijke elementen gesitueerd. De verbinding tussen beide dijken wordt gevormd door de kaarsrechte Dorpsstraat, welke het centrum van de kern vormt. De meeste voorzieningen zijn hier geconcentreerd.

De doorgaande Provinciale weg van Breskens naar Sluis, welke geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, vormt een harde zuidelijke begrenzing van de bebouwde kom. Voor de aanleg van deze weg vormde de Dorpsstraat een doorgaande route dwars door Nieuwvliet. Over een relatief grote lengte is langs de beide wegen in het verlengde van de Dorpsstraat lintbebouwing tot stand gekomen.



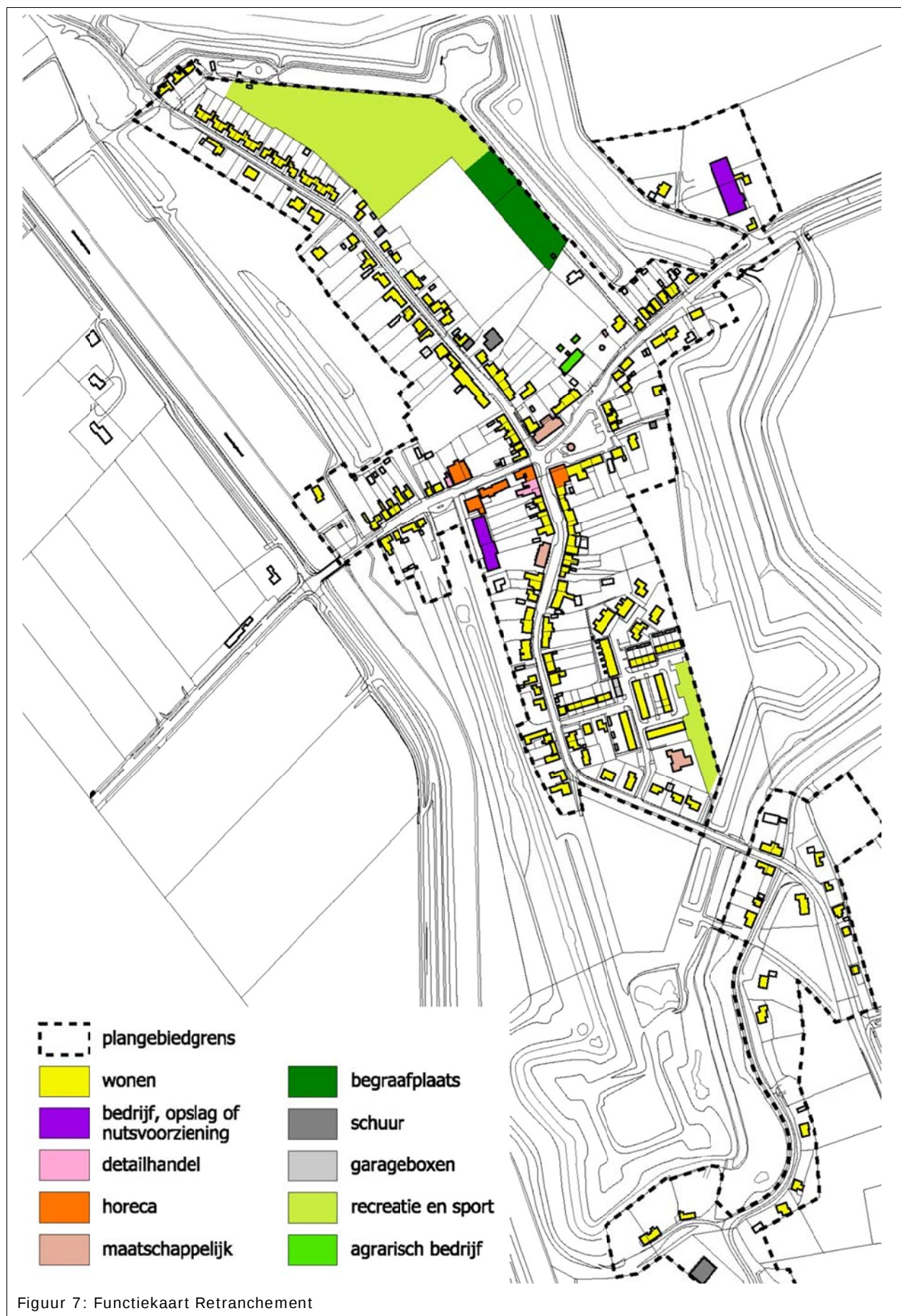
De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de St. Bavodijk. De historische uitstraling van de langs deze dijk gelegen woningen is verantwoordelijk voor een mooi dorpsilhouet. Vanaf de dijk kan worden genoten van een weids uitzicht over het West Zeeuws-Vlaamse landschap.

Zowel de noordelijke als westelijke begrenzing is minder duidelijk gemarkeerd. Ten noorden van de kern is een camping gelegen. Aan de westkant vormt de lintbebouwing langs de Cadzandsweg een geleidelijke overgang naar het rondom Nieuwvliet gelegen open agrarisch gebied.

3.3.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

Veruit de meeste voorzieningen bevinden zich langs de Dorpsstraat. Naast het dorps-huis is er een tweetal detailhandelszaken, een kerk en zijn er diverse horecagelegenheden aanwezig. Verder is er nog een kantoor en een kindercentrum gevestigd aan de Dorpsstraat.

Buiten de voorzieningen die in of rondom de Dorpsstraat liggen, zijn er nog verspreid over het dorp andere bedrijven, voorzieningen aanwezig, waaronder een kerk, een basisschool, een aantal agrarische hulp- en nevenbedrijven, verschillende opslaglocaties, een ambachtelijk bedrijf in de molen, de muziektent en een sportveld welke voor diverse doeleinden gelegen.



3.5 Retranchement / Terhofstede

3.5.1 HISTORIE

Het omwalde dorp Retranchement is een overblijfsel van een veel groter geheel van versterkingen dat bedoeld was om de Staatse oever van het Zwin te beschermen. Het dorp Retranchement dankt zijn naam aan de verschansing (de franse vertaling van verschansing is Retranchement) tussen twee forten aan het Zwin. In 1604 werd er door Prins Maurits een bescheiden versterking aangelegd waar slechts enkele soldaten met hun gezinnen woonden. Dit geheel bestond uit het Retranchement Cadsandria met Fort Oranje in het noorden en Fort Nassau in het zuiden, die op 1 km afstand van elkaar waren gelegen en omstreeks 1621 werden gebouwd. Tussen 1630 en 1640 werd de omwalling met drie bastions aangelegd die het dorp Retranchement ook tegenwoordig nog omsluit en zich tussen beide forten in bevindt. Vroeger waren er aan de landzijde twee poorten: de Zandpoort en de Slijkpoort. Deze zijn volledig verdwenen. In 1643 kwam daar nog de redoute Berchem bij, die op de westelijke punt van de Bewesten Terhofstedepolder werd gebouwd, ongeveer 1 km ten zuiden van het huidige dorp. Deze redoute werd maar enkele tientallen jaren benut, maar in 1784 werd deze weer voor korte tijd in gebruik genomen. Bij de stormvloed van 1682 zakte een deel van het Fort Oranje weg in het Zwin en men heeft daarop een dam aangelegd om de verdedigingswerken tussen beide forten tegen de zee te beschermen. Uit deze Boerendam, de huidige Molstraat, ontwikkelde zich het huidige dorp.

In de verschansing woonden aanvankelijk de soldaten met hun gezinnen. Na de 80-jarige oorlog verdwenen de soldaten en kwamen er geleidelijk burgers wonen. Het dorpje is sindsdien niet veel gegroeid en de paar uitbreidingen die plaatsgevonden hebben, zijn voornamelijk organisch gegroeid aan de uitlopers van het dorp richting Terhofstede. Binnen de vestingwerken is een zeer bescheiden planmatige uitbreiding gerealiseerd aan de zuid-oostzijde.

Terhofstede is een buurtschap die door de Braamdijk en Killedijk ruimtelijk is verbonden met Retranchement. De naam van dit buurtschap verwijst naar een boerderij uit de 12^e eeuw die in bezit was van de Sint-Baafsabdij te Gent. Er was in het verleden een haven-tje waar schepen op gunstige wind konden wachten als ze op doortocht waren naar Sluis. Tegenwoordig is Terhofstede een schilderachtig groepje huizen dat gelegen is langs bochtige dijken, omzoomd met knotwilgen.

3.5.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

Retranchement is een verschansing tussen twee forten ('Oranje' en 'Nassau') langs het voormalige Zwin. Het dorpspleintje is de voormalige excercitieplaats van de militairen.

Retranchement en Terhofstede kennen een structuur van overwegend lintbebouwing. In Retranchement is een kleine planmatige uitbreiding aanwezig. Op de kop van de Noordstraat heeft eind jaren 90 nieuwbouw plaatsgevonden. De vestingwerken van Retranchement zijn nog grotendeels intact. Retranchement kent nog veel historische bebouwing, vooral langs de Dorpsstraat. Het dorpscentrum is gelegen aan het marktplein.



Retranchement wordt gekenmerkt door gesloten gevelwanden langs de Dorpsstraat, die zich voortzetten langs de markt. Dit resulteert in een sterk besloten en intiem dorpsbeeld. De bebouwing is redelijk geconcentreerd rondom het plein. Het bebouwingspatroon wordt echter steeds minder geconcentreerd naarmate de afstand tot het centrum toeneemt. Waar het centrum compact en gesloten is, wordt daarbuiten een veel afwisselender en een meer open bebouwingspatroon aangetroffen. De linten zijn divers ingevuld met verschillende woningtypen, garages, kleine bedrijfjes en tuinen.

Terhofstede is een bebouwingsconcentratie met een zeer landelijk karakter. Het gehucht is zuidelijk van Retranchement gelegen in het landelijk gebied. Het landelijke karakter wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de vrij lage en kleinschalige bebouwing op de diepe (en vaak groen omzoomde) percelen.

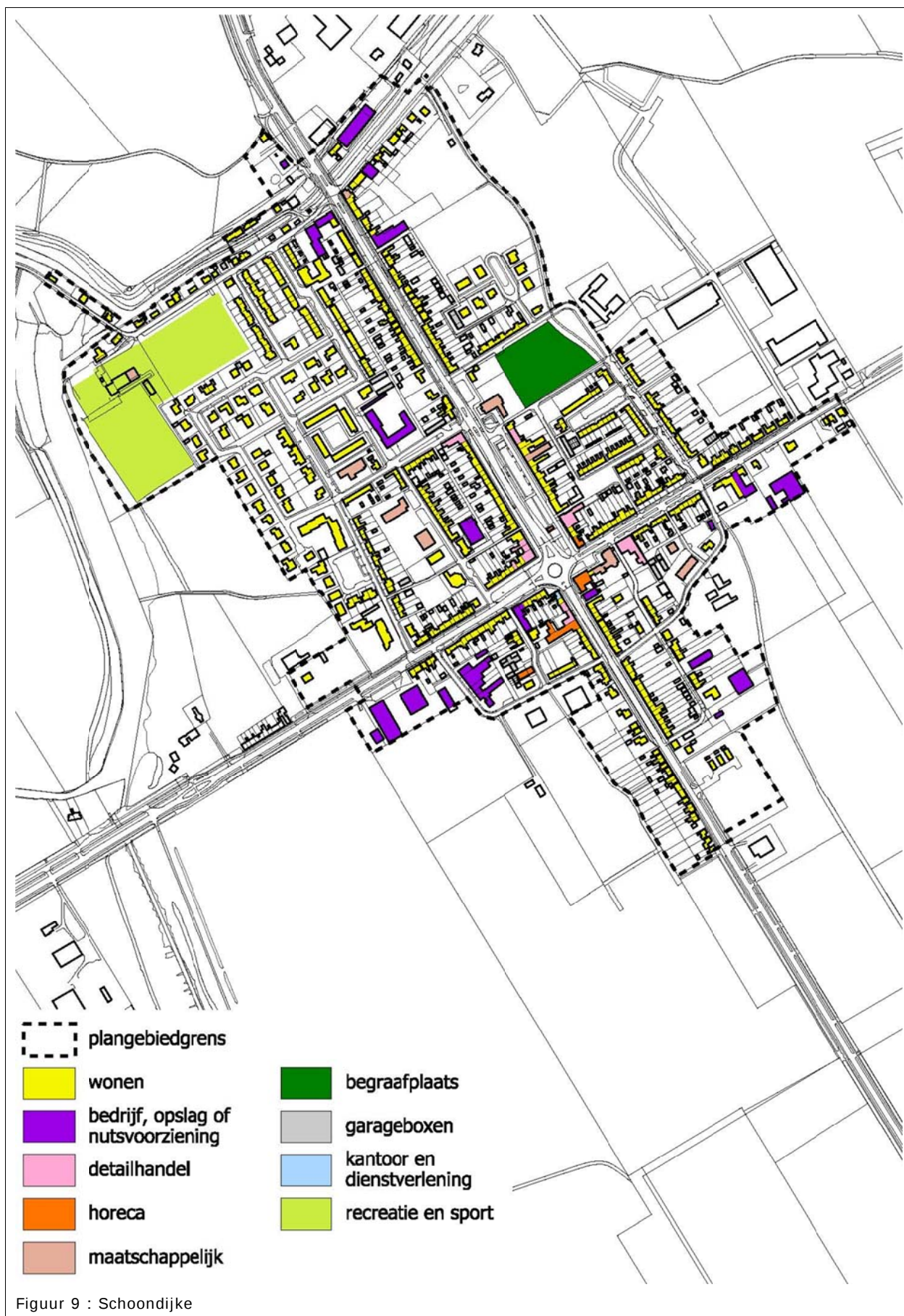
3.5.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

Naast de woonfunctie kent Retranchement relatief veel horecavoorzieningen. Deze zijn bijna allemaal gesitueerd rondom het centrale dorpsplein. De overige horecavoorzieningen zijn gelegen in de Zwinstraat. In de zomermaanden wordt het dorp veelvuldig bezocht door toeristen vanaf de kust. Voornamelijk de vestingwerken en het historische dorpsplein zijn een toeristische trekpleister.

Naast de horecavoorzieningen aan de Markt zijn aan de Markt ook het dorpshuis, een agrarisch bedrijf en een muziektent gelegen. Aan de oostzijde gaat de Markt over in de Molenstraat waar uiteraard de molen aanwezig is. De Dorpsstraat ten zuiden van de Markt kent naast de kerk op dit moment vrijwel geen andere functies meer. Voorheen was er bijvoorbeeld nog een bakker gevestigd. In het zuiden van Retranchement, aan de Prins Mauritsstraat, is de basisschool gelegen.

Tot slot is aan de noordzijde van de kern een grote speelweide/speeltuin aanwezig. Achter deze speeltuin liggen sportvelden welke voor diverse doeleinden worden gebruikt.

Terhofstede kent alleen een woonfunctie.



3.6 Schoondijke

3.6.1 HISTORIE

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 Schoondijcke vanwege problemen met de leiders van het land. Tijdens de inpoldering van de Prins Willempolder, werd er een kanaal aangelegd op de plaats waar tegenwoordig het gehucht Sasput ligt. De nieuwe Sluis werd later aangelegd.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is Schoondijke, bij de slag om de Schelde (oktober 1944), nagenoeg geheel verwoest. In de naoorlogse periode werd het dorp opnieuw opgebouwd. De bebouwing is ten gevolge hiervan vrij recent. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten sterk bepaald. Twee elkaar kruisende wegen vormen de bebouwingsstructuur van Schoondijke (de kruising van de provinciale weg N61 (Terneuzen- Schoondijke) en de N58 (Oostburg-Breskens.) De bouw van het gemeentehuis vormde het sluitstuk van de wederopbouw.

Later hebben planmatige uitbreidingen plaatsgevonden welke de inwendige hoeken van het assenstelsel vormen. Aan de rand van Schoondijke bevindt zich het Technopark (bedrijventerrein).

Schoondijke is altijd een agrarische kern geweest. Voor de landbouw was het dorp van bijzondere betekenis door de aanwezigheid van agrarische onderwijsinstellingen. Allereerst was er een landbouwhuishoudschool, deze werd in de jaren 70 gesloten. Daarnaast was er een lagere land en tuinbouwschool en een Rijks Middelbare landbouwschool. Door het verminderen van het aantal leerlingen werd rond 1973 de lagere landbouwschool aan de Julianastraat gesloten. In de jaren 80 werd de Rijks Middelbare Landbouw school samengevoegd met de middelbare landbouwschool in Goes. Enkele jaren later moest de vestiging in Schoondijke door gebrek aan leerlingen sluiten. Hoewel het belang van de landbouw is afgenomen, is het agrarische karakter rondom Schoondijke nog duidelijk aanwezig. De landbouwsfeer wordt in het dorp ook aangetroffen in de vorm van beelden, zoals Het Paard, De Zaaier en Het wassende Graan en de stenen korenmolen.

3.6.2 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Het stratenpatroon 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 ruimtelijke structuur van het dorp kan dan ook van oudsher gekenmerkt worden als een gridstructuur, bepaald door lintbebouwing langs een assenkruis, gevormd door twee elkaar loodrecht kruisende wegen. Het assenkruis wordt gevormd door de Damstraat/Dorpsstraat, de Willemsweg, de Lange Heerenstraat en de Prinses Beatrixstraat. Het dorpsplein en de rotonde op de kruising van deze wegen vormen het ruimtelijk zwaartepunt in dit assenkruis.

Nabij de rotonde komen aan de uitvalswegen Willemsweg en Lange Heerenstraat nog vooroorlogse traditionele langsgevelwoningen en middenstandswoningen voor. Vooral de aan de Tragel West gelegen oude eenvoudige arbeiderswoningen (langsgeveltype) op brede ondiepe kavels langs een watergang dragen nog de karakteristieke en rustieke sfeer van weleer uit.

De noordelijke entree van de kern is goed herkenbaar door de vrij abrupte overgang tussen bebouwde kom en buitengebied, de ruimtelijke concentratie van bebouwing aan beide zijden van de Damstraat en door de aanwezigheid van middengeleiders in de weg en laanbeplanting. De overige dorpsentrees zijn door de duidelijk aanwezige bebouwingsgrenzen/-concentratie goed herkenbaar.

Het assenkruis verdeelt de kern in vier kwadranten. De twee oostelijke kwadranten, aan weerszijden van de Prinses Beatrixstraat, omvatten wat oudere en rustige woongebieden. De woningen in het noordoostelijke kwadrant dateren van de jaren 60.

Het kwadrant aan de zuidwestzijde van de kern is zeer beperkt van omvang en kenmerkt zich door een sterke menging van functies (wonen, bedrijven, horeca en dergelijke).

De uitbreidingen in het noordwestelijk deel van de kern zijn van na de jaren 60. Het noordwestelijk kwadrant omvat het karakteristieke oude woonbebouwingslint langs de Tragel West, de nieuwere woongebieden, diverse maatschappelijke voorzieningen en een sportveldencomplex.

Op de terreinen van de voormalige landbouwschool werd in 2000 een hightech bedrijventerrein ontwikkeld: het Technopark Zeeland (dit bedrijventerrein maakt geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan). In het noorden wordt de bebouwing begrensd door het watertje 'de Tragel', in het westen door sportvelden en de Molenkreek.

3.6.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

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. Ten noordoosten van de kern bevindt zich het Technopark Zeeland.

Het detailhandelsaanbod in de kern Schoondijke heeft een overwegend lokale verzorgingsfunctie. Schoondijke is de grootste kern die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan en heeft naar verhouding hoog aantal voorzieningen. Er zijn diverse voorzieningen aanwezig ten behoeve van de dagelijkse goederen zoals een bakkerij, een slagery en een supermarkt. Voor de leefbaarheid in Schoondijke is vooral de aanwezigheid van de supermarkt belangrijk, maar ook de pin/chip automaat. Ook in de niet dagelijkse goederen is er een divers aanbod aanwezig. Verder zijn commerciële diensten aanwezig, te denken valt aan een kantoor, kapper, tweewielerzaak of garagebedrijf. De commerciële voorzieningen bevinden zich met name in het zuidelijk deel van het dorp en in de directe omgeving van het dorpsplein en de rotonde. Voor overige artikelen is de bevolking van Schoondijke aangewezen op de voorzieningen in de nabijgelegen kernen Breskens en Oostburg.

Naast de detailhandelsvoorzieningen zijn er verschillende horecavoorzieningen in het dorp aanwezig. Deze horecavoorzieningen zijn met uitzondering van het motel-pension gelegen aan de hoofdwegen en binnen een afstand van 150 meter van de rotonde.

Ook is een ruim aantal maatschappelijke voorzieningen in de kern aanwezig. Een deel van deze voorzieningen is geconcentreerd en gunstig gelegen midden in het noordwestelijke kwadrant (het grootste woongebied). In de kern bevinden zich twee basisscholen, een kinderopvang en peuterspeelzaal.

Naast de genoemde voorzieningen komen in Schoondijke onder andere nog de volgende maatschappelijke voorzieningen voor: twee kerken, twee sportterreinen, een sportveld dat vrijwel niet meer in gebruik is, een fysiotherapeut met huisartsenpost, een gymzaal, een brandweergarage, een jeugd- en ouderensoos, een clubhuis en een gezinsvervangend tehuis.

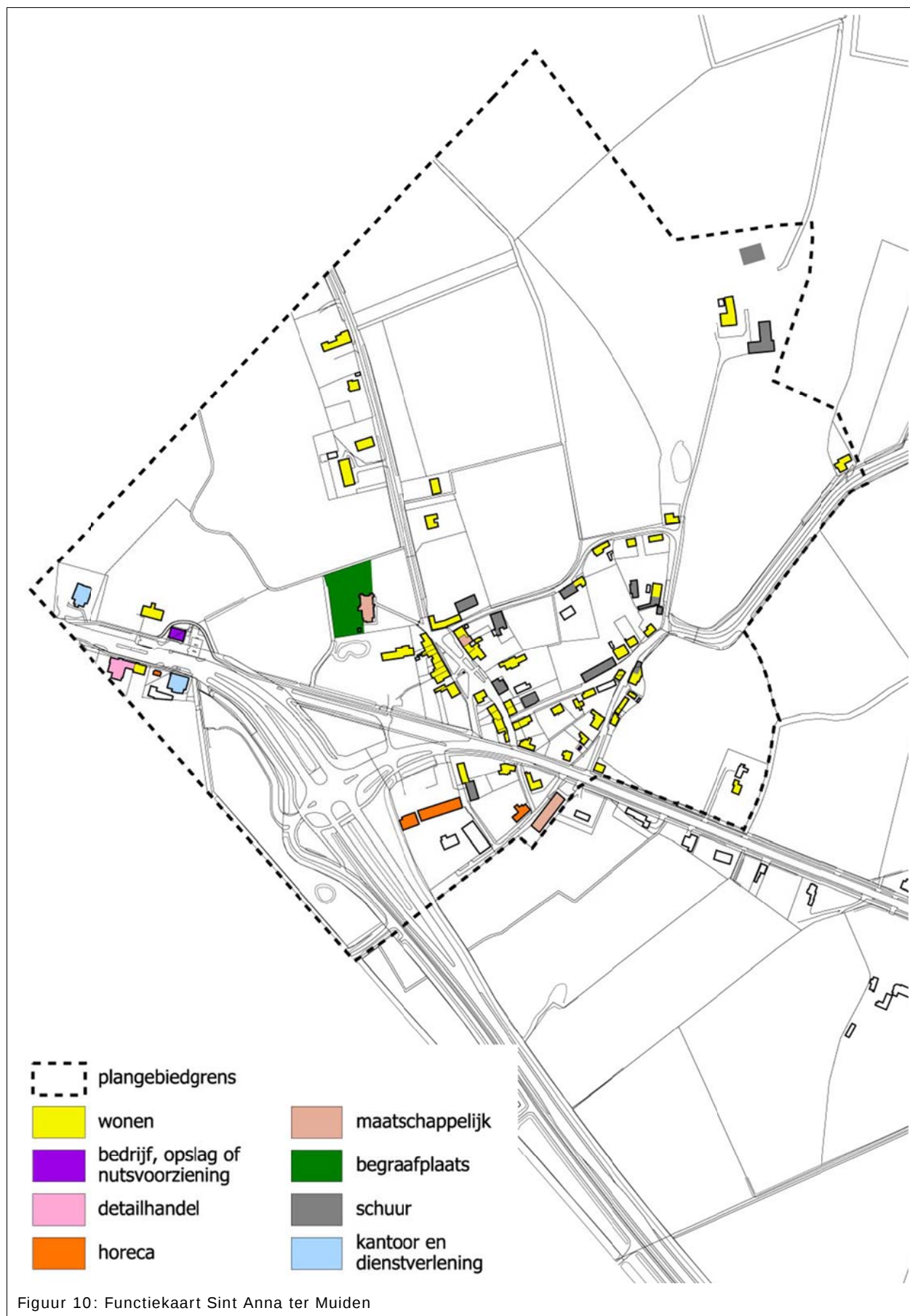
Diverse bedrijven zijn verspreid over de kern aanwezig. Zo zijn er een installatiebedrijf, diverse agrarisch hulp- en nevenbedrijven, transportbedrijven, een constructiebedrijf en een gemeentewerkplaats aanwezig.

Tot slot is ter plaatse van de voormalige landbouwpraktijkschool in de westelijke kernrandzone (Prinses Beatrixstraat en Van der Slikkestraat) een (high tech) bedrijvencomplex gerealiseerd, genaamd: Technopark Zeeland. (Dit bedrijventerrein maakt geen deel uit het onderhavige bestemmingsplan, maar is wel belangrijk voor Schoondijke).

3.6.4 VALORISATIE SCHOONDIJKE

In het kader van de reconstructie van de N61 van Hoek-Schoondijke wordt bij Schoondijke een rondweg aangelegd (planning; eind 2014 gereed). Schoondijke wordt in de nieuwe situatie op de rondweg ontsloten door twee rotondes, één richting Oostburg / IJzendijke richting Terneuzen en één richting Breskens. Hierdoor verandert de functie van de bestaande doorgaande wegen in de kern van Schoondijke. De Lange Heerenstraat, Dorpsstraat, Prinses Beatrixstraat en de Willemsweg zullen geen doorgaand verkeer meer te verwerken krijgen. Voor Schoondijke betekent dit ook dat het dorp niet meer in tweeën is gesplitst door de doorgaande wegen, waardoor er weer een eenheid tussen de twee delen kan ontstaan.

Door de functiewijziging van de wegen, wordt het Dorpsplein met bovengenoemde wegen heringericht (Valorisatie Schoondijke). De Dorpsraad Schoondijke heeft een valorisatiecommissie samengesteld. In overleg met de gemeente worden plannen gemaakt hoe het gebied er uit kan komen te zien en met welke functies. De uitkomsten van deze overleggen worden gebruikt als onderlegger voor het vervolgtraject voor de herinrichting van het Dorpsplein en omgeving.



Figuur 10: Functiekaart Sint Anna ter Muiden

3.7 Sint Anna ter Muiden

3.7.1 HISTORIE

Het pittoreske Sint Anna ter Muiden is gelegen ten noordwesten van Sluis bij de grensovergang met België. De weg Sluis-Brugge (Sint Annastraat) doorsnijdt het zuidelijk deel van de kern. De nederzetting Mude is ontstaan aan het einde van de 12de eeuw.

Vooraf door de ligging aan de linkeroever van het Zwin, als voorhaven van de handelsstad Brugge werd Mude een belangrijke stad. Halverwege de 13^e eeuw kreeg Mude stads- en waterrechten.

De oorspronkelijke naam Mude (ter Mude: bij de monding) verwijst naar die ontstaansgeschiedenis. De heilige St. Anna is de patrones van de zeelieden. Het enige bouwwerk dat nog aan die bloeitijd herinnert is de vieringtoren van de 14^e eeuwse kerk. Deze toren deed ooit dienst als vuurtoren. Het huidige uiterlijk van de kern dateert grotendeels uit de 18^e en 19^e eeuw.

In de 14^e eeuw begon de verzanding van het Zwin verder door te zetten, waardoor Mude economisch veel minder belangrijk werd. De verzanding en de Spaanse oorlog in de 16^e eeuw betekenden het einde van het Middeleeuwse Mude. Het huidige Sint Anna ter Muiden dateert uit de 18^e eeuw en was toen voornamelijk een agrarische nederzetting. Vandaag de dag is Sint Anna Ter Muiden vooral bekend als toeristische bezienswaardigheid omwille van het gave dorpsbeeld.

3.7.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

De ruimtelijke structuur van het dorp heeft de kenmerken van een 'voorstraatdorp'. Dit type wordt gekenmerkt door een vrij eenvoudige structuur. Het centrale element in Sint Anna ter Muiden is de Haven, de straat die haaks staat op de oorspronkelijke loop van het Zwin. In het verlengde van de Haven ligt de rechthoekige markt.

Rondom deze markt is de bebouwing vrij aaneengesloten en geplaatst in de rooilijn. De overige bebouwing is gegroepeerd, maar niet aaneengesloten en vormt zo een geleidelijke overgang naar het agrarisch gebied. Hoewel er in Sint Anna ter Muiden een grote verscheidenheid is aan open of gesloten bebouwing, hebben de panden zelf een bijna uniform voorkomen. De woningen hebben een vrij informele, sobere vormgeving. Bijna alle panden zijn als monument aangewezen. De hoogte van de gevel is, op enkele panden rond de markt na, steeds minder dan de breedte van de weg. De dakvoetheogte is er maximaal vier meter. Vrijwel alle gebouwen hebben een steil dak, waarbij de hoogte van de kap minstens even groot is als de hoogte van de gevel. De nokrichting loopt veelal evenwijdig met de straat. Vrijwel altijd staan de gebouwen met hun langsgevel aan de openbare ruimte op vrij brede, ondiepe kavels.

Ook de solitaire ligging van de kerk is kenmerkend voor dit type dorp, hoewel de kerk al dateert uit het middeleeuwse Mude. Er is geen sprake van aaneengesloten bebouwing. Slechts delen van het stratenpatroon worden door bebouwing begeleid. In het noordelijke deel van het dorp zijn bijna geen andere functies aanwezig dan de woonfunctie.

In de historische kern komt, als gevolg van de vroegere agrarische activiteiten, een aantal schuren voor die mede het beeld en het karakter van het dorp bepalen.

Kenmerkend voor deze schuren is de onregelmatige gevelindeling waarbij de entree, in tegenstelling tot de woningen, in de kopgevel geplaatst is. Het materiaalgebruik bestaat vooral uit gebakken rode steen, sporadisch komen houten gevels voor. Veel schuren hebben een mansardekap.

In 1967 werd de kern van Sint Anna ter Muiden met aangrenzend agrarisch gebied aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat zich binnen dit gebied een aantal gebouwen bevindt die, los van de eigen monumentale waarde, zo goed deel uitmaken van het dorpsbeeld, dat verbreking van deze eenheid het gehele beeld zou verstoren. Naast het bestemmingsplan is ook een (geactualiseerd) beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het welstandsbeleid en voorwaarde voor ontwikkelingen. Voor ieder bouwplan in Sint Anna ter Muiden vraagt de gemeente advies aan de monumentencommissie. Voor de uitgebreide beschrijving van Sint Anna ter Muiden wordt verwezen naar het 'Beeldkwaliteitsplan Sint Anna ter Muiden' (2012).

3.7.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

De Sint Annastraat (Sluis-Brugge), verdeelt de kern in 2 delen. Noordelijk van deze weg komen vooral woningen voor, waarvan een groot aantal als vakantiewoning in gebruik is. Het zuidelijke deel van de kern en de bebouwing langs de Sluisstraat bestaat uit een aantal grootschalige functies zoals een hotel, restaurant, feestzalen en tot voor kort een landbouwmuseum.

Iets verder ten zuidwesten van de kern op de grens met België is nog een aantal andere functies gelegen; zo is er een benzinestation, een friettent, een reisbureau, een lifestyle winkel voor kinderen en een tandartsenpraktijk.

3.8 Sint Kruis

3.8.1 HISTORIE

Midden in het agrarische polderlandschap ligt het plaatsje Sint Kruis. Vroeger lag Sint Kruis aan een inham van de zee. Het dorp Sint Kruis ligt op een pleistocene zandrug evenals Heille en Aardenburg. Op een aantal plaatsen van deze zandrug nabij Sint Kruis hebben archeologen grote aantallen vuurstenen gevonden uit de midden-steentijd.

Het dorp werd al in 1292 als parochie vermeld. In de 15^e eeuw had het dorp veel te lijden van een drietal overstromingen. Water neemt nog altijd een belangrijke plaats in: Sint Kruis wordt omspoeld door enkele kreken. Sint Kruis is van oorsprong een agrarische leefgemeenschap.

Kenmerkend voor Sint Kruis is de toren, bijgenaamd de Peperbus. Deze toren deed in vroeger tijd dienst als vuurbaken voor de scheepvaart. Sint Kruis ligt op de grens tussen het open polderlandschap en het meer gesloten dekzandlandschap. De Sint Pietersdijk accentueert deze grens.

3.8.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

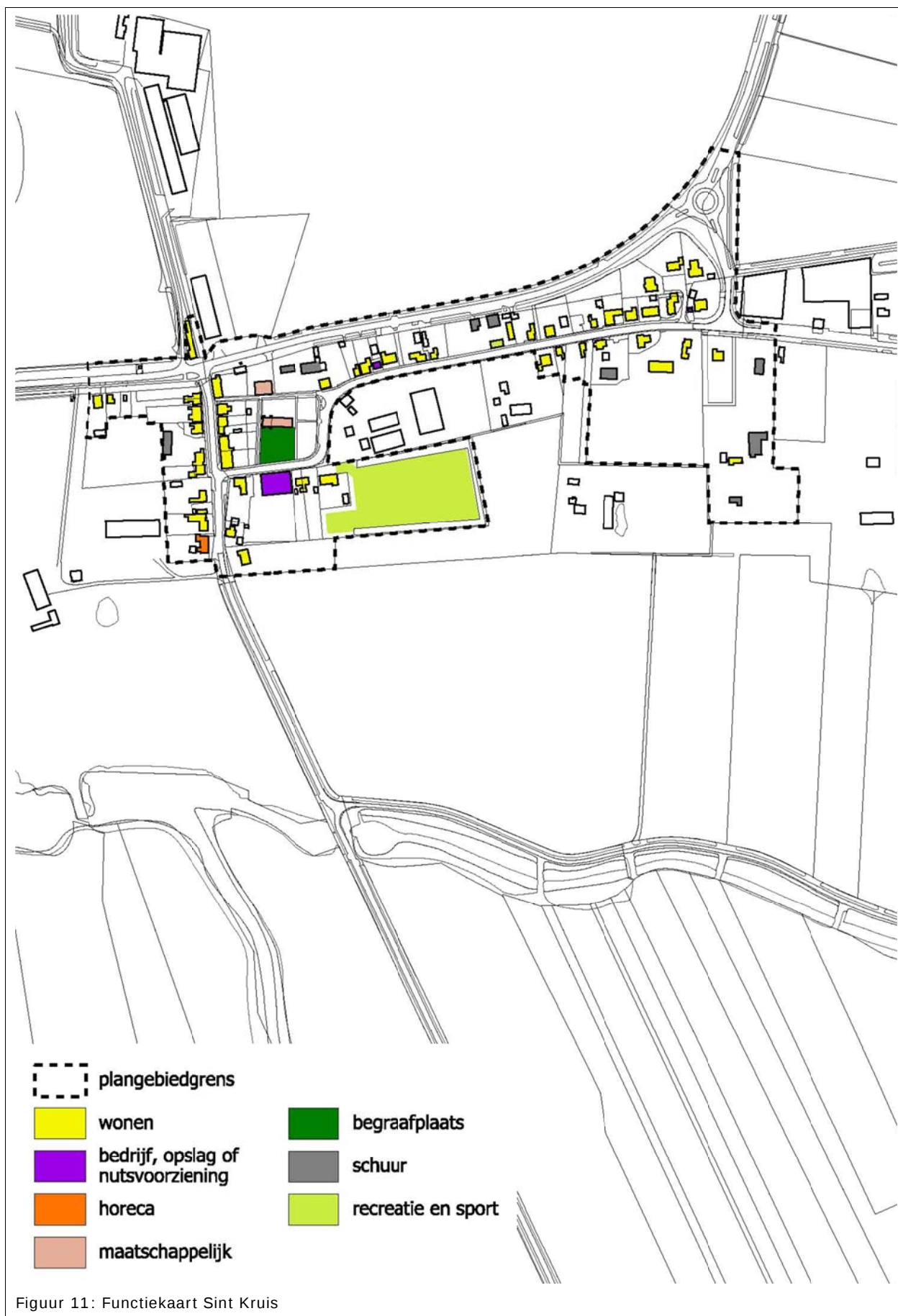
Sint Kruis is een langgerekt dorp en kent als centraal punt de kerk met het kerkhof. Het centrum van het dorp wordt gevormd door het kleine lint aan de Dorpsstraat en de kerk. De woningen aan weerszijden van de Dorpsstraat zijn bijna allemaal aaneengeschaakeld gebouwd. Dit deel heeft een ietwat meer besloten karakter dan de rest van het dorp. Ten oosten van de Dorpsstraat ligt de kerk met de grote toren in een groen veld. Aan de rand van het veld ligt het dorpshuis (de vroegere school).

Aan weerszijden van de Roeselaerestraat staan overwegend vrijstaande woningen, enkele landbouwbedrijven en enkele karakteristieke schuren. De bebouwing aan de noordzijde van de Roeselaerestraat ligt met zijn achterkant naar de Molenweg, de doorgaande weg. Aan het eind van de Roeselaerestraat, bij het Moleneind, zijn vier 'nieuwe' vrijstaande woningen gesitueerd. In het verlengde van de Roeselaerestraat ligt de Wilhelminaweg met aan de noordzijde de graanhandel.

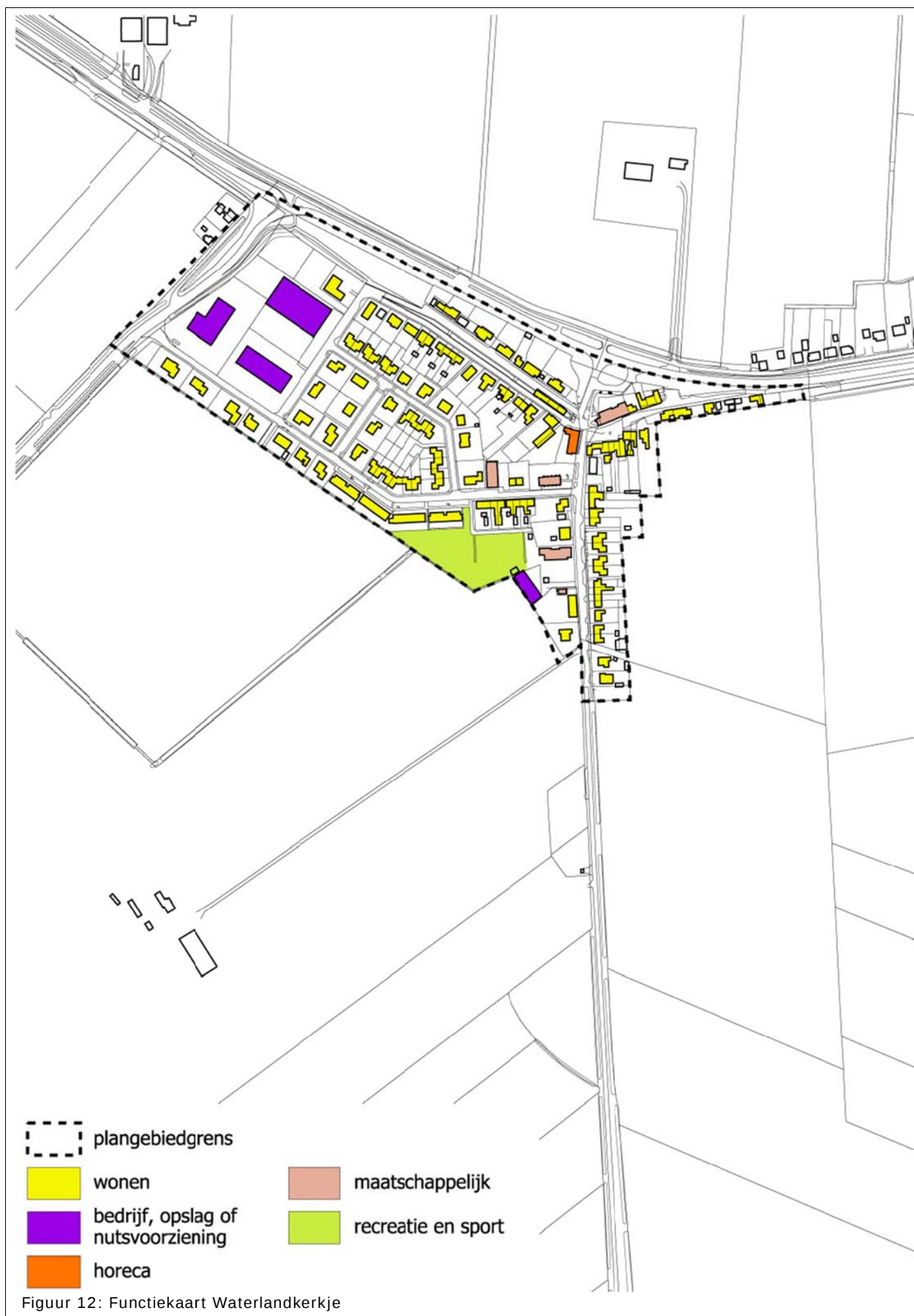
Aan de westzijde van het dorp ligt de Sint Pietersdijk. Deze dijk vormt door de hoge ligging, de opvallende rechtlijnigheid en de aangrenzende lintbebouwing een zeer sterke structuur in het landschap. De Sint Pietersdijk accentueert de grens tussen het open polderlandschap en het gesloten dekzandlandschap. De Wilhelminaweg en de Sint Pietersdijk kunnen aangemerkt worden als agrarische linten. Aan deze linten staat heel veel agrarische bebouwing afgewisseld met woonbebouwing. Deze linten zijn erg dun bebouwd er is veel ruimte aanwezig rondom de bebouwing.

3.8.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

Sint Kruis is van oorsprong een agrarische leefgemeenschap. Enkele bedrijven zijn nog in agrarisch gebruik. De afgelopen jaren zijn de meeste agrarische activiteiten gestaakt of verplaatst naar nieuwe locaties buiten de dorpskern. Een aantal van de agrarische bedrijfsbebouwing is nu in gebruik als woning.



Naast de woonfunctie is in het dorp één café aanwezig, een opslagloods, een kerk met begraafplaats, een dorpshuis en een sportveld. Tot slot is ook een tweetal recreatieappartementen in een voormalige schuur aan de Roeselaerestraat gevestigd.



3.9 Waterlandkerkje

3.9.1 HISTORIE

Het grondgebied, waarop de dorpskern van Waterlandkerkje is gebouwd, is in 1650 ingedijkt. In 1621 zijn – op last van Prins Maurits – enkele polders ter wille van de landsverdediging onder water gezet.

De verkaveling van de nieuw gewonnen grond na de inpoldering heeft plaats gehad in 1651 en de eerste oogst kwam in het daaropvolgende jaar. 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.

In de omgeving van het huidige dorp waren wat boerderijen gebouwd, die met zich mee brachten dat er wat woningbouw kwam. Landarbeiders zochten een onderkomen en ook neringdoenden en ambachtslieden vestigden zich bij het kerkje. Ook werd er een molen gebouwd en waarschijnlijk al gauw een herberg. Zo ontstond langzamerhand een bebouwing, die op een klein dorp begon te lijken. Van enige zelfstandigheid op bestuurlijk gebied was toen nog geen sprake. Op oude kaarten wordt de bebouwing aangeduid als 'Klein Kerkje'. Pas in 1796 werd de kom met enkele omliggende polders omgevormd tot een zelfstandige gemeente. Deze gemeente kreeg de naam 'Waterland'. Ongeveer 25 jaar later werd de huidige naam 'Waterlandkerkje' officieel. De naam Waterland is dan gekoppeld aan de volksnaam 't Kerkje, waarschijnlijk ter onderscheiding met de naam Waterland-Oudeman, een Belgische buurgemeente.

In 1966 besloot het toenmalige gemeentebestuur grond nabij de kom aan te kopen voor woningbouw. Het aantal inwoners liep namelijk drastisch terug omdat er geen mogelijkheden waren om zich in het dorp te vestigen. Rond 1970 was het huidige dorp qua stratenstructuur voltooid. Hierna zijn nog enige kavels bebouwd maar is het dorp niet verder gegroeid.

3.9.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

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.

Het centrum van het dorp wordt gevormd door het Redouteplein en het eerste stuk van de Molenstraat. De bebouwing is aaneengesloten en heeft geen voortuin. Hier bevinden zich ook de bijzondere functies, zoals het dorps huis, kerk en school, maar ook het café/restaurant.

Aan de linten staat de voornamelijk oudere bebouwing, enkel vrijgekomen kavels zijn ingevuld met nieuwbouw. De bebouwing aan het lint is zeer divers, verschillende type woningen wisselen elkaar af. Verschillend in omvang, kapvorm en hoogte. Sommige woningen hebben een kleine voortuin anderen niet. Aan de dijk liggen een viertal dijkwoningen. Er is vanwege de dijk een behoorlijk hoogteverschil in het dorp. De meeste bebouwing staan in de rooilijn.

3.9.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

Waterlandkerkje is aan te merken als een woonkern. In het dorp zijn aan het Redouteplein en de Molenstraat vrijwel alle functies gelegen. De aanwezige functies in het dorp zijn: een kerkje, een café/restaurant, een dorpshuis, een bolbaan, een basisschool en een peuterspeelzaal.

Aan de uiterste westrand van de kern is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen.

3.10 Zuidzande

3.10.1 HISTORIE

Tussen de eilanden 'het Oostburgerambacht' en 'Cadzand' lag een vaarwater, het Strijdersgat' genaamd. Door aanslibbing aan de zuidzijde van het eiland Cadzand ontstond een nieuw eiland, dat na indijking het Zuutsand werd genoemd. Tot ongeveer 1290 was het nog een eiland, waarna het door verdere bedijking verbonden werd met Cadzand.

Omstreeks 1580 werd geheel Zuutsand en een deel van Cadzand overstroomd. Pas in 1617 werd dit gebied weer opnieuw bedijkt. Voor de overstroming was reeds een dorp ontstaan rondom een kapel gewijd aan de heilige Christoffel. Na de herindijking ontstond later weer het dorp Zuutsand, in de loop der tijden veranderd in Zuidzand.

In 1611 gaven de Staten-Generaal de Stad Oostburg toestemming een brug te bouwen tussen het eiland Cadzand en de Hans Vrieze schans, iets voorbij het nu nog bestaande buurtschap de Oostburgse brug oftewel de Bruggendijk. Deze brug werd afgebroken in 1656 waarna weer een veer werd ingesteld. Met het indijken van de Cranepolder in 1799 werd dit veer overbodig en was het laatste water verdwenen. Daarmee was de huidige situatie in het landschap definitief geworden.

Zuidzande was en is nog steeds een agrarisch gemeenschap, hoewel reeds jaren voor de Tweede Wereldoorlog de kern praktisch huis aan huis bestond uit winkelpanden. Daarnaast beoefende het hoofd van het gezin veelal een ambacht. Overigens is Zuidzande na de Tweede Wereldoorlog een aantrekkelijke woonplaats geworden. Reeds in de jaren 30 was de deftige Straatweg (nu Oostburgsestraat) met de renteniers een begrip. Nu hebben forensen alsmede degenen die als gepensioneerden weer terugkomen belangstelling voor het wonen in Zuidzande.

3.10.2 RUIMTELIJKE OPBOUW VAN HET GEBIED

De kern is beperkt van omvang. De historische structuur is vrijwel ongewijzigd gebleven en bepaalt nog steeds het ruimtelijk karakter van de kern. In het stratenpatroon komt heel duidelijk het kleinschalige karakter van de kern tot uitdrukking. Er is duidelijk sprake van een agrarisch dorp dat nooit een andere belangrijke functie heeft gekend.

Het dorp kent over het algemeen een open bebouwingsstructuur. Uitzondering zijn het Dorpsplein en een gedeelte van de Dorpstraat. De (beperkt) aanwezige centrumfuncties zijn tevens in dit gebied gelegen. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca, de kerk en een school. Centraal in het dorp staat de Nederlands Hervormde zaalkerk van vijf traveeën uit 1874.

In de Oostburgsestraat zijn rentenierswoningen uit de jaren 30 gelegen, deze straat werd in die tijd dan ook een deftige 'straatweg' genoemd. Deze bebouwing bestaat uit grote vrijstaande woningen. Vaak zijn de gevels versierd met diverse ornamenten en details. Aan het Dorpsplein staan geschakelde woningen met een divers karakter. De Nederlands Hervormde zaalkerk staat als een los element aan het Dorpsplein.

De linten van Zuidzande kenmerken zich door de diverse bebouwingstypologie. De bebouwingsdichtheid is nabij het centrum hoger en daar vormen de woningen een aaneengesloten geheel. Aan de uiteinden van de linten wordt de bebouwingsdichtheid lager.



Figuur 13: Functiekaart Zuidzande

De linten lopen over in het buitengebied en sluiten aan op het dijken patroon. Aan de Molenweg, Smidsweg en het westelijke deel van de Sluissestraat worden dan ook dijk-woningen aangetroffen. In de linten staan naast woningen ook enkele forse bedrijfsgebouwen, zoals bijvoorbeeld de meubelzaak aan de Oostburgsestraat.

Ten zuidoosten van de kern van Zuidzande is na de Tweede Wereldoorlog een planmatige uitbreiding gerealiseerd. De bebouwing in deze wijk is divers, zowel geschakelde, twee onder- een-kap, als vrijstaande woningen komen voor, elk gerealiseerd in een verschillende tijd. De vrijstaande woningen staan aan de rand van de wijk en vormen een overgang naar het landschap.

3.10.3 FUNCTIONELE OPBOUW VAN HET GEBIED

De kern heeft een beperkt centrum. De nog aanwezige centrumfuncties zijn te vinden in de Dorpsstraat en op het Dorpsplein of in de directe omgeving daarvan. Het gaat om enige detailhandelszaken, horecagelegenheden, een kerkgebouw (nu in gebruik als restaurant), een school en een peuterspeelzaal. Een bijzondere voorziening in de kern Zuidzande is de saunavoorziening gelegen aan de Sluissestraat.

Ten noorden van de kern Zuidzande is de begraafplaats gelegen. Aan de zuidzijde van de kern is naast een grote meubelzaak, ook een jongeren ontmoetingsplaats (jop) en een sportveldje aanwezig. Tot slot bestaan de bedrijven in Zuidzande uit tweetal bedrijven, een garagebedrijf en een aannemersbedrijf.

4 VISIE OP HET PLANGEBIED

De gemeente Sluis streeft naar een actualisering en uniformering van de bestemmingsplannen. Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is de bestaande (juridische) situatie. Er zijn in de nabije toekomst geen ontwikkelingen beoogd, welke rechtstreeks worden toegestaan in het onderhavige plan. Er zijn dus geen ontwikkelingen, die zodanig zijn uitgekristalliseerd (inclusief de nodige onderbouwingen) en waarover bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden heeft zodat deze direct verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd (beheerst), maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen, bijvoorbeeld kleine uitbreidingen aan een huis of het omzetten van een bedrijfsperceel naar een woonperceel na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. In dit hoofdstuk wordt het gemeentelijk beleid betreffende het bestemmingsplangebied verwoord.

4.1 Krimp

Een leefbare woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Doelstelling daarbij is het versterken van het woon- en leefklimaat. De gemeente Sluis wordt de komende jaren geconfronteerd met een krimp van het bevolkingsaantal. De gemeente Sluis ziet de krimp van de bevolking niet als een gegeven maar vooral als een kans. Krimp biedt een mogelijkheid een kwaliteitsimpuls te geven aan wonen door het stimuleren van innovatie en vernieuwing en het woningaanbod aansluitend te maken bij woonwensen van (toekomstige) bewoners. Beoogd wordt eenvoudig de functies te kunnen wijzigen voor behoud en vitaliteit van de kernen en voorkomen van leegstand. De bestaande woningvoorraad in de kernen heeft op onderdelen te weinig toekomstwaarde. Daarnaast is de bevolkingsopbouw niet evenwichtig. Deze combinatie leidt ertoe dat structurele veranderingen in de bestaande woningvoorraad noodzakelijk zijn om de verschillende kernen ook in de nabije toekomst sociaal- maatschappelijk en ruimtelijk kwalitatief op orde te hebben.

De regeling van het onderhavige bestemmingsplan speelt in op de vraag naar voldoende flexibiliteit zodat wijzigingen in de woningvoorraad relatief eenvoudig verwezenlijkt kunnen worden en op deze wijze leegstand kan worden tegengegaan. Zo is binnen de bouwstroken toegestaan meerdere wooneenheden samen te voegen zodat de woningen op relatief eenvoudige wijze vergroot kunnen worden. Een toename van het aantal woningen is hierbij niet toegestaan. De bouwstroken bieden daarnaast voldoende mogelijkheden om bestaande woningen aan de achterzijde uit te breiden met aan- en uitbouwen.

Ter plaatse van de hoofdstraten in de kernen biedt de opgelegde gemengde bestemming voldoende flexibiliteit om de uitwisselbaarheid aan functies te vergroten en zo bijvoorbeeld wonen in voormalige winkelpanden mogelijk te maken.

4.2 Wonen

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

4.3 Bedrijvigheid

De gemeente Sluis streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid binnen de gemeente. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid in de gemeente. Wel wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die verspreid in de woonomgeving liggen en bedrijven op een bedrijvenstrook. Bedrijven binnen de woonomgeving moeten passend zijn. Dat betekent dat bedrijven die hinder veroorzaken of dermate groot zijn en de ruimtelijke structuur aantasten, zoveel mogelijk gevestigd moeten worden op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen bedrijventerreinen opgenomen. Binnen de kernen zijn bedrijven met de categorieën 1 en 2 van de lijst bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een zekere mate van functiemenging (categorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 3 of hoger) zijn niet toegestaan.

In de kleine kernen zijn echter een aantal bedrijven gevestigd die een hogere milieucategorie dan categorie 2 kennen. Deze bestaande bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding om het bedrijf niet te belemmeren in zijn bedrijfsvoering.

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

Aan-huis-gebonden beroepen zijn in de kleine kernen onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. In het algemeen is aanvaard dat zogenaamde 'vrije beroepen' (zoals een huisarts, fysiotherapeut, advocaat en notaris) passen binnen de woonbestemming mits het pand in overwegende mate zijn normale woonfunctie behoudt. Daarnaast zijn er andere beroepen en vormen van bedrijvigheid denkbaar die formeel gezien niet onder het begrip voor 'vrije beroepen' vallen, maar die vaak prima passen in een woonomgeving. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's, atelierruimten en logies met ontbijt (bed & breakfast). Deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben meer impact op de omgeving dan de vrije beroepen. Deze bedrijven aan huis zijn daarom niet zonder meer toegestaan, maar worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning tot afwijking. Bij het verlenen van die omgevingsvergunning heeft het bevoegd gezag nog een afwegingsmoment waarbij gekeken wordt naar de impact op de omgeving die de vestiging van het bedrijf aan huis heeft. Er wordt in ieder geval getoetst aan het parkeerbeleid, 'Beleidsnota parkeernormen'.

In de kleine kernen in Sluis zijn op diverse locaties bijvoorbeeld ateliers gevestigd, vaak in combinatie met de aangrenzende woonfunctie. Deze functies voldoen niet aan de criteria voor beroep aan huis omdat ze een te grote omvang hebben qua oppervlakte, uitstraling en verkeersaantrekkende werking. Daarom zijn deze bedrijven door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven en zijn op deze wijze positief bestemd.

4.4 Commerciële voorzieningen

Door het gehele land is in veel kleine kernen sprake van een afnemend voorzieningen-niveau als gevolg van demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Te denken valt onder andere aan een afnemend draagvlak (afname bevolking), schaalvergroting (toename van het benodigde draagvlak vanwege grotere winkels in basisvoorzieningen) en een toenemende concurrentie (bijvoorbeeld via internet) waardoor de marges afnemen en de druk op de basisvoorzieningen toeneemt.

In de diverse kernen zijn de basisvoorzieningen in bepaalde mate nog aanwezig. Deze voorzieningen zijn over het algemeen gesitueerd in de hoofdstraten van de kernen. Aan deze hoofdstraten is een gemengde bestemming toegekend. Binnen de gemengde bestemming zijn kleinschalige centrumfuncties (detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontspanning en op bepaalde plaatsen horeca) toegestaan. Het opnemen van de gemengde bestemming maakt het mogelijk functies onderling uit te wisselen. Zo kan er bijvoorbeeld gewoond worden in een voormalig winkelpand of kan iemand een winkel beginnen op de plaats van een voormalig bedrijf zonder dat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan plaats dient te vinden.

Door de laagdrempeligheid van de voornoemde regeling wordt het ondernemers makkelijk gemaakt de stap te nemen om in een 'hoofdstraat' van een kleine kern een onderneming te starten. Andersom kan bij vertrek van een bedrijf een woning worden gerealiseerd. Op deze wijze kan leegstand worden voorkomen en komt dit ten goede aan de leefbaarheid van de kleine kernen.

Het toestaan van cultuur en ontspanning herleidt zich naar de bijdrage van een maatschappelijke, attractieve, maar vooral aantrekkelijke uitstraling van het dorp. Buiten het centrumgebied worden de aanwezig detailhandels- en commerciële functies positief, maar specifiek bestemd. Om tot een duidelijke concentratie van openbare voorzieningen te komen worden de ontwikkelingsmogelijkheden hier beperkt.

4.5 Horecavoorzieningen

In het plangebied is een aantal horecavoorzieningen aanwezig. Deze zijn voornamelijk gesitueerd in de centra van de kernen. Horeca vormt een belangrijk deel van de leefbaarheid van een kern. Toerisme vergroot de mogelijkheden voor horeca in de kernen. Dit betekent dat de nadruk ligt op daghoreca, zoals lunchrooms en cafés (eventueel met terrassen). Zware horeca, zoals discotheken, past niet in dit beeld en is dan ook niet toegestaan.

4.6 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in een kern bepalen mede de leefbaarheid voor de omgeving. De gemeente Sluis hecht dan ook belang aan het handhaven van de basisvoorzieningen in (kleine) kernen zoals basisscholen, kerken, sportvoorzieningen, clubhuizen en voorzieningen voor de gezondheidszorg voor zover dit mogelijk is. Indien het noodzakelijk/wenselijk is kunnen scholen worden samengevoegd en kan bijvoorbeeld een vervolgfunctie aan een kerk worden toegekend.

Alle bestaande voorzieningen hebben in dit bestemmingsplan een algemene maatschappelijke bestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de functie. Echter, daar waar deze flexibiliteit niet wenselijk is, bijvoorbeeld bij begraafplaatsen, is een specifieke aanduiding opgenomen.

4.7 Groen en Water

In het onderhavige bestemmingsplan zijn weinig grote groengebieden en waterpartijen aanwezig. Een uitzondering hierop betreft de kern Sint Anna ter Muiden. Voor zover de groen- en waterstructuur in de kernen aanwezig is, wordt gestuurd op behoud en kwaliteitsverhoging van de bestaande groen- en waterstructuur.

De unieke historische relictten in en rond de kleine kernen zijn specifiek bestemd en beschermd. In het bestemmingsplan is voor deze gebieden een restrictieve bouw- en gebruiksregeling van toepassing.

In de woongebieden zijn verschillende groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Deze zijn als 'Groen' bestemd.

4.8 Verkeer

Vrijwel alle wegen in de bebouwde kommen zijn ingericht als 30 km/u gebied. Uitzonderingen hierop zijn de doorgaande verkeersroutes die door de kernen voeren. Voor een uitgebreidere beschrijving zie paragraaf 5.7 geluidhinder.

Parkeren

Ter voorkoming van de verslechtering van de parkeerdruk zal bij nieuwe bouwplannen moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen om zodoende aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

Nieuwe ontwikkelingen worden echter alleen mogelijk gemaakt door middel van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Bij de wijzigingsbevoegdheden is een voorwaarde ten aanzien van parkeren bepaald. De ontwikkelingen zullen beoordeeld worden aan de hand van het parkeerbeleid 'Beleidsnota Parkeernormen'.

In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer dit (om technische reden) niet kan, zullen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer. Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer een bedrag stort in een parkeerfonds waarbij de gemeente kan zorg dragen voor het realiseren van parkeervoorzieningen in het openbare gebied.

4.9 Leefbaarheid

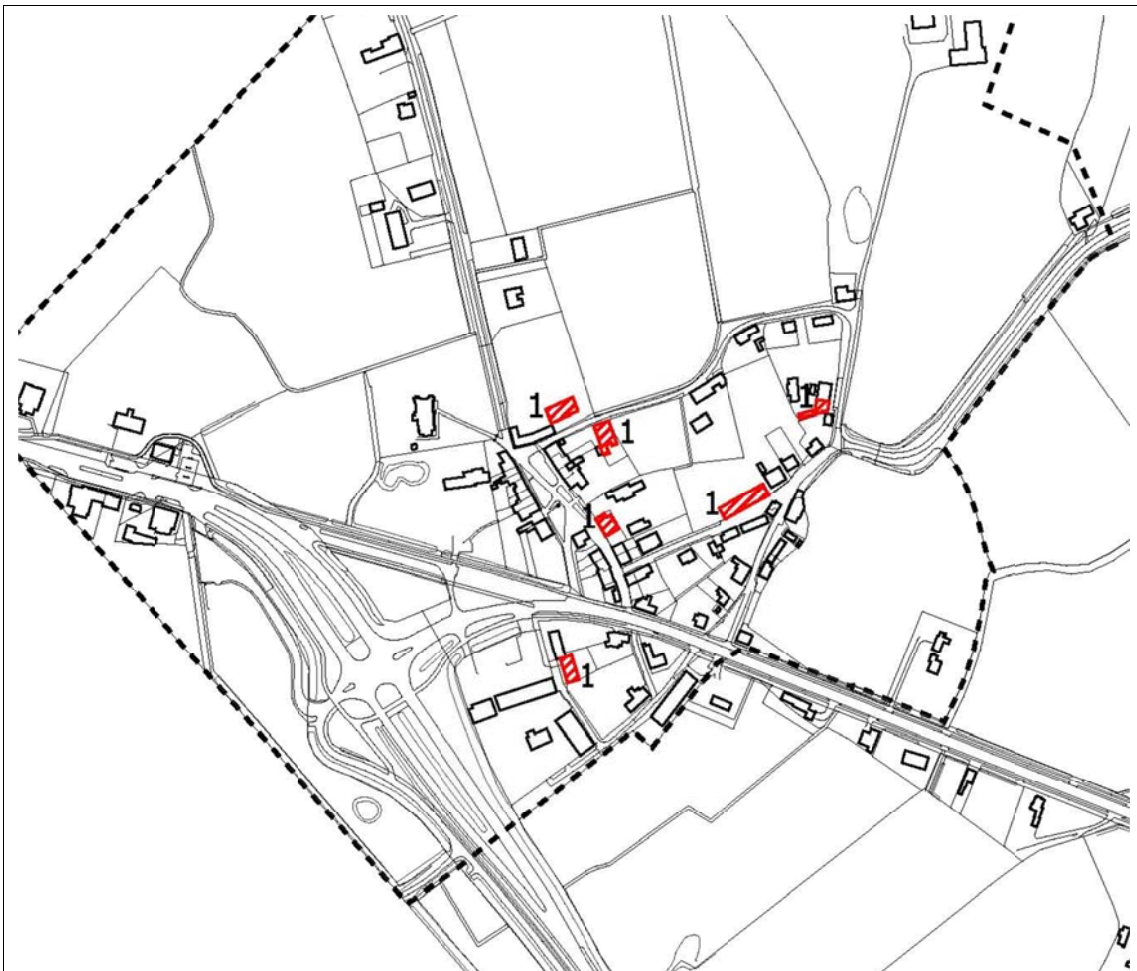
Het provinciale en gemeentelijke beleid voor woonkernen zoals de kleine kernen in Sluis is er op gericht om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de lokale behoefte en de woonkwaliteit te verbeteren. Het leefbaar houden van kleine kernen staat hoog op de politieke agenda, waarbij met zorg wordt gekeken naar het steeds verder afkalven van het voorzieningenniveau. In het kader van het bestemmingsplan kan een dergelijke ontwikkeling niet worden gekenterd, maar kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de leefbaarheid wel worden gefaciliteerd. In dit kader staat de gemeente middels een afwijking en onder voorwaarden, beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toe. Hierdoor is het mogelijk om aan huis een bedrijfje te vestigen of een beroep uit te oefenen.

Andere maatregelen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan en bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van de kleine kernen:

- seksinrichtingen zijn uitgesloten;
- milieuhinderlijke bedrijven (milieucategorie 3 of hoger) zijn niet toegestaan;
- bedrijven die in een woonomgeving passen (milieucategorie 1 en 2) zijn toegestaan. Een zekere bescheiden mate van functiemenging (milieucategorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- waardevolle elementen, zoals de cultuurhistorisch waardevolle dorpsgezichten en dijken, zijn van een toegesneden bestemming voorzien.

4.10 Ontwikkelingen

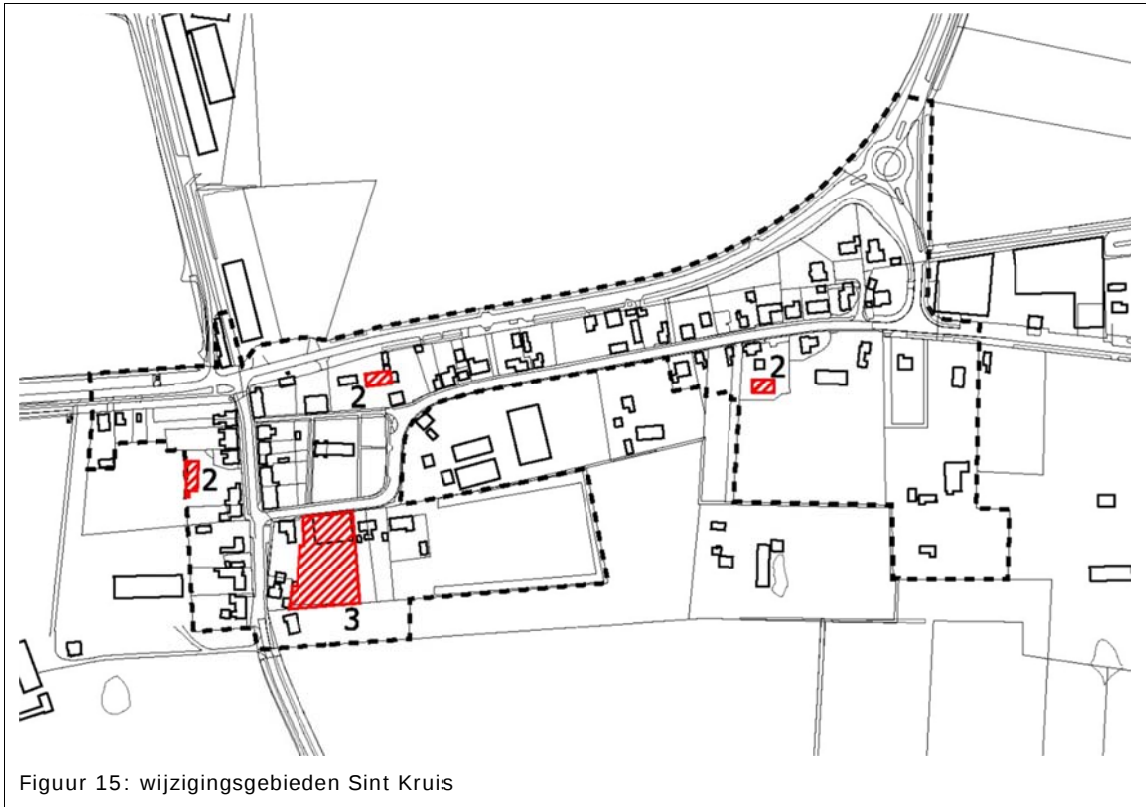
Binnen het plangebied is een aantal gebieden en locaties aan te wijzen waar, gezien huidige ruimtelijke potenties of knelpunten, binnen de planperiode eventueel herontwikkeling kan plaatsvinden.



Figuur 14: wijzigingsgebieden St. Anna ter Muiden

1. Schuren in Sint Anna ter Muiden

Daar waar in het dorp Sint Anna ter Muiden schuren op de verbeelding zijn aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid, mogen deze worden omgevormd tot woningen. Enerzijds worden hierdoor een aantal nieuwe woningen gecreëerd, anderzijds kan het worden gedaan om de bestaande woning uit te breiden. Dit is ter behoud van het cultuurhistorische karakter van Sint Anna ter Muiden. Indien niets aan de schuren wordt gedaan, raken deze in verval. De omzetting van de schuren naar woningen kan echter alleen plaatsvinden nadat een positief advies van de Monumentencommissie is verkregen. Dit advies is noodzakelijk om het karakter van de schuur te behouden. De monumentencommissie zal de omgevingsvergunningsaanvraag (bouwaanvraag) aan het beeldkwaliteitsplan Sint Anna ter Muiden toetsen.



Figuur 15: wijzigingsgebieden Sint Kruis

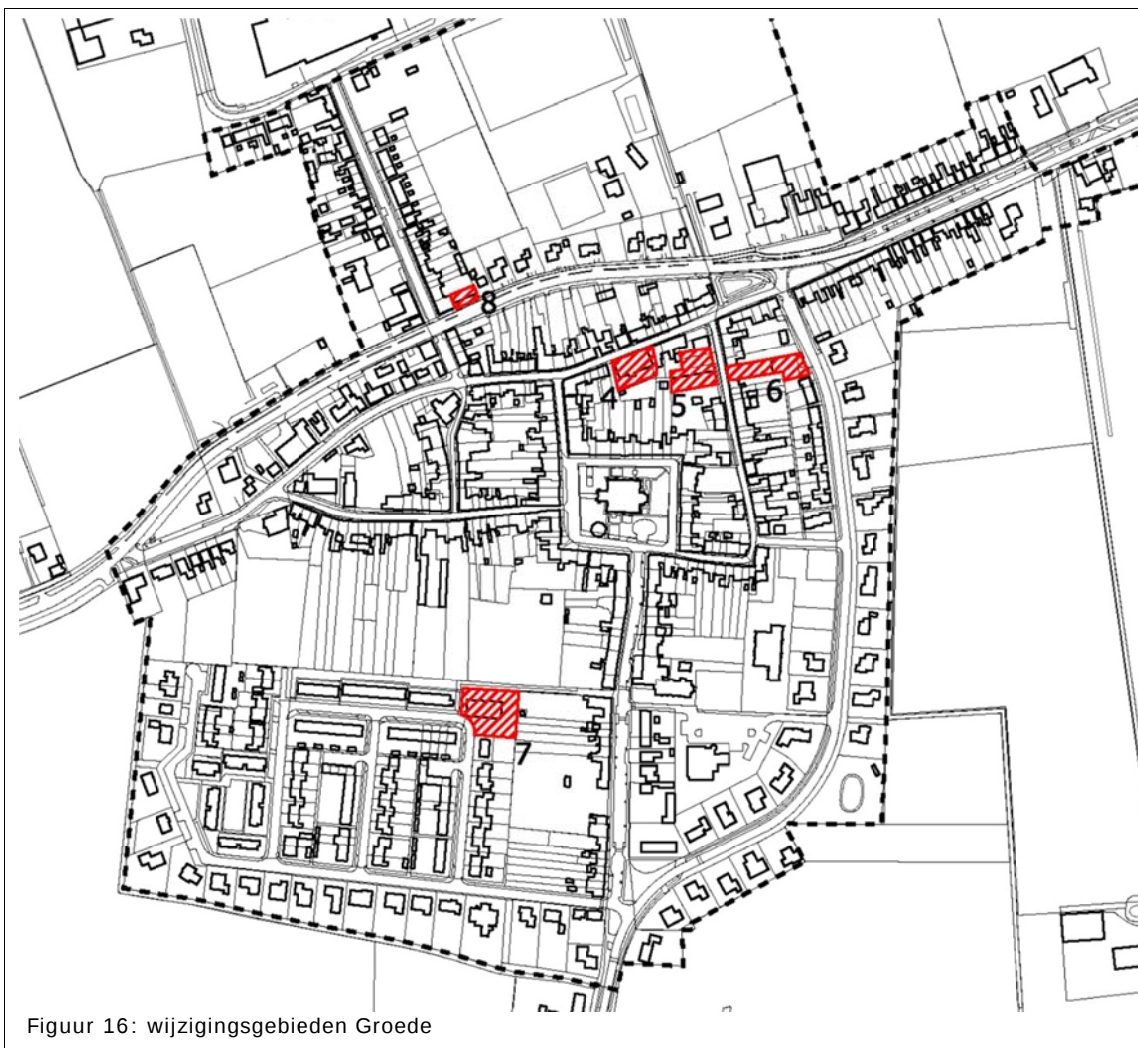
2. Schuren in Sint Kruis

Net zoals in Sint Anna ter Muiden, geldt voor Sint Kruis dat de waardevolle schuren behouden dienen te blijven. In Sint Kruis wordt dit voorgestaan door de schuren om te zetten in een verblijfsrecreatieve bestemming met dien verstande dat er maximaal twee appartementen in één schuur zijn toegestaan en/of één agrarische herberg is toegestaan. Voorwaarde is dat de kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening uitsluitend binnen de bestaande schuur mag worden gerealiseerd.

Zowel in Sint Anna ter Muiden als in Sint Kruis zijn de wijzigingsmogelijkheden gebaseerd op bestaande mogelijkheden. Gelet op het beleid structuurvisie (in stand houden gemaakte afspraken) en de doelstelling van de wijziging, in stand houden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het behouden van de wijzigingsbevoegdheden een logische keuze. Meer mogelijkheden boven op deze bestaande afspraken zijn niet gewenst.

3. Sint Kruis, Roeselaerestraat

Op het perceel Roeselaerestraat 4 te Sint Kruis is een bedrijf aanwezig met een 24-uurs dienst in garagedeuren. In het belang van een doelmatige bedrijfsvoering is het noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen. Daarom wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van één bedrijfswoning.



Figuur 16: wijzigingsgebieden Groede

4. Groede, Blekestraat

Ter plaatse van deze inbreidingslocatie wordt het mogelijk gemaakt maximaal twee woningen te realiseren. Verder dient de bebouwing aan te sluiten op de bestaande naastgelegen bebouwing. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Naast woningbouw is het ook mogelijk het plangebied in te richten voor parkeren. Dit kan zowel in de vorm van garageboxen als in de vorm van een 'onoverdekte' parkeerplaats. Bij realisatie van 'onoverdekte' parkeerplaatsen dient een stadsmuur op de bestaande gevellijn (aan de Blekestraat) te worden gebouwd.

5. Groede, Walenstraat 5

Wanneer de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, mag ter plaatse 1 woning worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat de gevel van de woning in de bestaande gevellijn worden opgericht. Op het naastgelegen perceel is momenteel, ondanks de vigerende woonbestemming, geen woning aanwezig. Ter plaatse van dit perceel kan nog een woning worden opgericht met een hoogte en omvang afwijkend van het vigerende bestemmingsplan. De woningen mogen zowel tezamen als los van elkaar worden gerealiseerd.

6. Groede, Walenstraat 34

Wanneer de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, mogen ter plaatse twee woningen worden teruggebouwd. Voorwaarde is dat één woning op de Walenstraat en de andere woning op de Burgemeester J.C. Everaarslaan wordt georiënteerd om zo een ongewenste achterkantsituatie aan de straatzijde te voorkomen. Op deze wijze wordt aangesloten op de bestaande omringende bebouwing.

7. Groede, Q. van Uffordstraat ong. (voormalige gemeente werkplaats)

Ter plaatse van de bedrijfsbebouwing kunnen twee woningen worden opgericht. Bij de woningen dient in minimaal één parkeerplaats per woning te worden voorzien. Naast het realiseren van de woning is het ook mogelijk garageboxen op te richten. Zowel in combinatie met de woning als een op zichzelf staande ontwikkeling zijn garageboxen toegestaan.

8. Groede, Traverse 20

Het huidige bedrijf gelegen aan de Traverse 20 veroorzaakt overlast in de omgeving, waardoor het bedrijf genoodzaakt voelt zich te verplaatsen naar een bedrijventerrein buiten de kern. Het is belangrijk dat het bestaande gebouw een functie blijft behouden. Derhalve is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming horeca mogelijk te maken in de vorm van licht horeca tot en met categorie 1a alsmede voor een snack-bar.



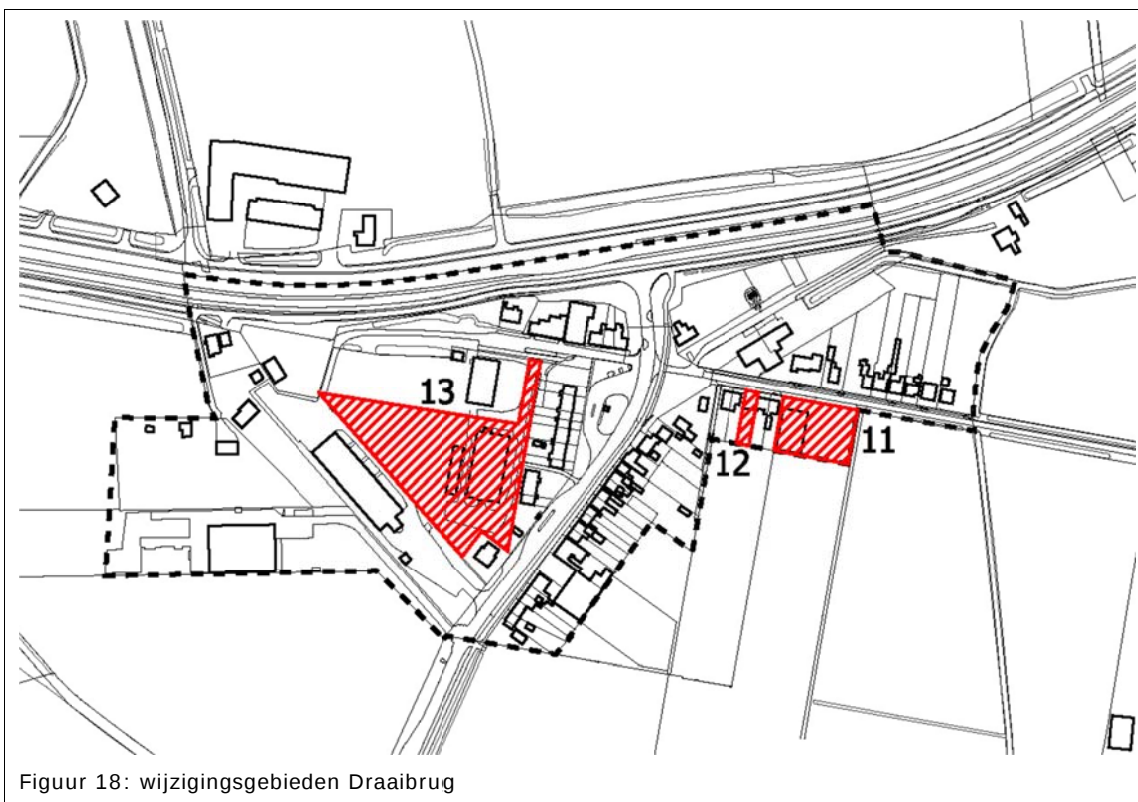
Figuur 17: wijzigingsgebieden Schoondijke

9. Schoondijke, Damstraat

Op deze inbreidingslocatie bedraagt het nieuw te bouwen aantal woningen maximaal één. Naast de bestaande bedrijfswoning mag er één nieuwe woning worden opgericht. In minimaal één parkeerplaats per woning dient te worden voorzien. De woningen mogen zowel aan de Damstraat, als aan de Tragel West worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal één woning op de Damstraat is georiënteerd. Achter de woning(en) is het mogelijk garageboxen op te richten.

10. Schoondijke, Veldstraat

De inbreiding bestaat uit maximaal twee woningen met een voortuin van minimaal 5 meter. Het aantal parkeerplaatsen per woning is minimaal twee.



11. Draaibrug, Draaibrug naast nr. 26

Ter vervanging van de bedrijfsbebouwing mag 1 woning worden gebouwd. De woning zal in het verlengde van de voorgevellijn van Draaibrug 22-26 worden gebouwd. De parkeervraag wordt op eigen terrein gerealiseerd. De parkeernorm is minimaal twee parkeerplaatsen per woning.

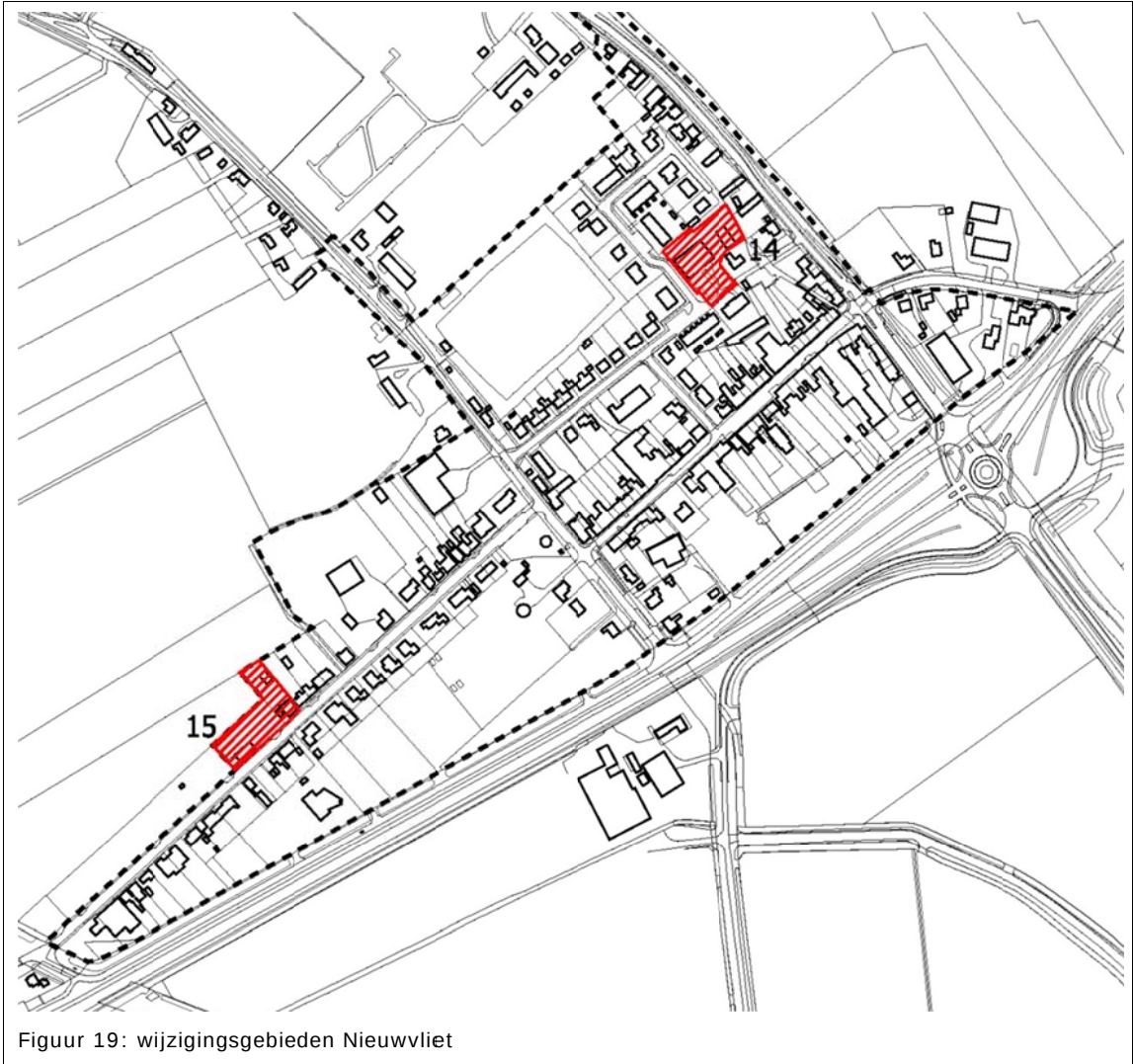
12. Draaibrug, Draaibrug nr. 24

Na sloop van de bedrijfsloods mag één woning worden gebouwd om zo het gat in de straatwand op te vullen. De woning dient dan ook in het verlengde van de voorgevellijn van Draaibrug 22-26 wordt gebouwd.

13. Draaibrug, Draaibrug 56

De voormalige tramremise is een bijzonder pand (Rijksmonument). Om dit pand in stand te kunnen houden is het mogelijk om er maximaal vijf woningen in te bouwen.

Naast de realisatie van de woningen in het ook mogelijk een praktijkruimte ten behoeve van ambachtelijke werkzaamheden en/of een atelier te vestigen. Voorwaarde is dat de nieuwe functies in de bestaande bebouwing plaatsvinden; de massa van de bebouwing ongewijzigd blijft. Ook dient voordat toepassing aan de wijziging gegeven kan worden een positief advies van de monumentencommissie verkregen te worden. Per woning zal in minimaal twee parkeerplaatsen worden voorzien.



Figuur 19: wijzigingsgebieden Nieuwvliet

14. Nieuwvliet, Prinses Wilhelminastraat 20

Ter plaatse van het bedrijf aan de Prinses Wilhelminastraat 20 te Nieuwvliet mogen na bedrijfsbeëindiging vier woningen worden opgericht. De woningen mogen zowel vrijstaand als twee-aaneen worden gebouwd. De goothoogte van de woningen sluit met een goothoogte van maximaal 6 meter aan bij de goothoogte van de woningen in de omgeving. Het parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd (minimaal 1 parkeerplaats per woning).

15. Nieuwvliet, Cadzandseweg 30 en 32

Na bedrijfsbeëindiging mogen er op het perceel Cadzandseweg 32 maximaal twee woningen worden opgericht. Aansluitend op de oostelijke perceelsgrens van Cadzandseweg 30 dient ten minste een strook van 5 meter breed als voortuin te worden ingericht. De woning mag een diepte hebben van maximaal 15 meter. De typologie bestaat uit vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen. Binnen dezelfde wijzigingsbevoegdheid kan tegelijkertijd de bedrijfswoning gelegen aan de Cadzandseweg 30 omgevormd worden tot een 'zelfstandige' woning.



Figuur 20: wijzigingsgebied Waterlandkerkje

16. Waterlandkerkje, Molenstraat 63

De basisschool in Waterlandkerkje is niet langer in gebruik. Het is gewenst ter vervanging van de school een nieuwe invulling voor deze locatie te vinden. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om binnen de bestaande bebouwing één woning op te richten met de mogelijkheid voor een maatschappelijke functie of praktijkruimte met een oppervlakte groter dan 50 m². Of indien de bestaande bebouwing gesloopt wordt, één nieuwe vrijstaande woning op te richten.



Figuur 21: wijzigingsgebieden Terhofstede

17. Terhofstede, Killedijk ong

Het perceel Killedijk ong. behoort tot de bebouwingsconcentratie Terhofstede. Ter plaatse van de Killedijk ong. kan één woning worden opgericht. De woning zal vrijstaand moeten worden gebouwd, rekening houdende met den landschapswaarden van deze locatie. De maximale maatvoeringen zijn in de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd. De parkeervraag moet op eigen terrein worden gerealiseerd.



Figuur 22: wijzigingsgebieden Retranchement

18. Retranchement, Zwinstraat ong.

Aan de Zwinstraat 11 te Retranchement was een tankstation gelegen. Dit tankstation is per 1 januari 2008 beëindigd. De gronden van het tankstation zijn gesaneerd en momenteel in gebruik als tuin. Beoogd wordt op deze gronden ter vervanging van het tankstation twee woningen op te richten. Op deze wijze wordt een gat tussen de bestaande bebouwing aan de Zwinstraat opgevuld. Ook zal bekeken worden of de locatie in samenhang met het gebied achter restaurant Grenzeloos aan de Zwinstraat, grenzend aan het perceel, kan worden ontwikkeld. Dit laatste in het kader van de dorpsvisie die in opdracht van de provincie Zeeland is opgesteld.

19. Retranchement, Molenstraat 25A

~~Ter hoogte van de Molenstraat 25A te Retranchement is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één bedrijfswoning op de bestaande bedrijfslocatie.~~

20. Retranchement, Zwinstraat ong.

Ter compensatie van het verlies van camping 'Sandplaat' is in de Dorpsvisie Retranchement woningbouw als een compensatiemogelijkheid voorgesteld. Op het perceel Zwinstraat ong. te Retranchement is sprake van een gunstige inbreidingslocatie, daarom wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van één woning.



Figuur 23: wijzigingsgebieden Hoofdplaat

21. Hoofdplaat, Kersenlaan 8.

Vanwege de nieuwe indeling van het kerkelijk gebruik in West Zeeuws Vlaanderen gaat de Parochie over tot verkoop van de Rooms-Katholieke kerk te Hoofdplaat. Vanwege het belang dat wordt gehecht aan het behoud van de kerk aan de Kersenlaan 8 wordt er middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om het gebouw te herbestemmen. De bestemming kan worden gewijzigd in een maatschappelijke, detailhandels, kantoor, horeca of woonbestemming.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan een aantal milieu- en duurzaamheidsaspecten.

5.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het bestemmingsplan voorziet niet in directe nieuwbouwmogelijkheden, derhalve is er in het kader van de totstandkoming van voorliggend plan geen bodemonderzoek uitgevoerd. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen zal waar nodig te zijner tijd een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

5.2 Archeologie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan zal de gemeente Sluis in 2013 een besluit nemen omtrent vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid. Tot die tijd is de 'Verordening interimbeleid archeologie Sluis 2012' van kracht (vastgesteld op 28 juni 2012). Met dit bestemmingsplan wordt toepassing gegeven aan het interimbeleid.

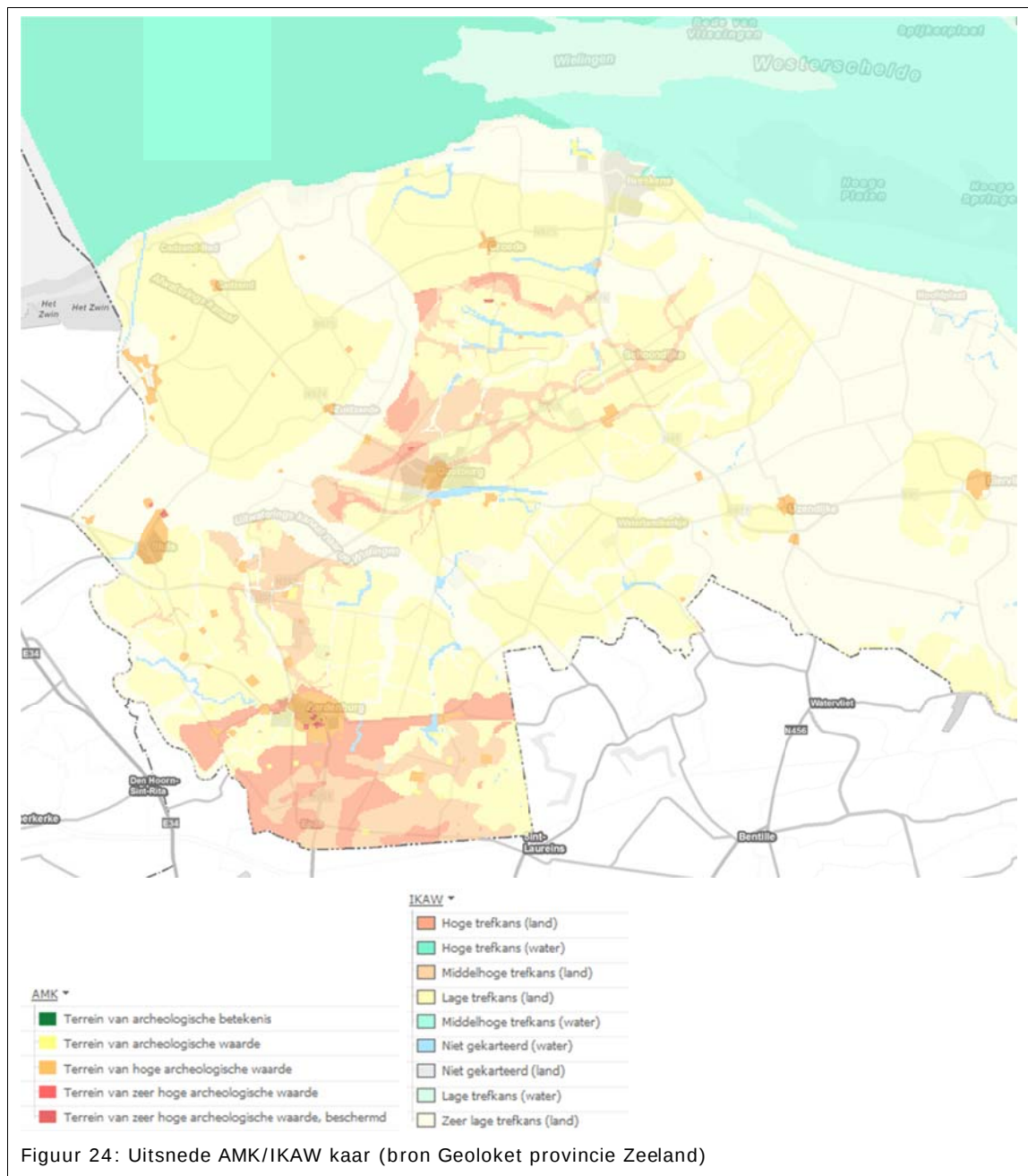
Met het archeologisch beleid wil de gemeente Sluis niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als basisonderdeel van het archeologisch beleid wordt gebruik gemaakt van de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde van archeologische waarden aan.

In de verordening is een onderscheid gemaakt in een viertal zones:

1. bestaande (niet wettelijk beschermde) AMK-terreinen inclusief de kernen van hoge archeologische waarde op de AMK (Aardenburg, Cadzand-dorp, Groede, Heille, IJzendijke, Oostburg, Sint-Kruis, Sint Anna Ter Muiden, Sluis en Zuidzande);
2. zone IKAW hoog;
3. zone IKAW middelhoog;
4. zone IKAW laag/zeer laag.

De waarden van de gronden van de 'kleine kernen Sluis' lopen uiteen van een hoge verwachting tot een zeer lage verwachting. De gronden met een zeer lage verwachtingswaarde zijn niet op de verbeelding opgenomen.



In een bestemmingsplan dient voor de voornoemde zones een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Alle vier genoemde archeologische waarden zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan van een beschermingsregime voorzien.

5.3 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.

Historische geografie/Karakteristiek van Zeeuws-Vlaanderen

De regio Zeeuws-Vlaanderen bestaat uit enkele dekzandruggen in het zuiden, op de grens met België, en een uitgestrekt polderland ten noorden daarvan. De sporen van de strijd tegen het water zijn overal in het landschap zichtbaar, in de vorm van dijken, kreken en kreekrestanten. Bijzonder zijn de kreken die een hoekig patroon vertonen. Ze zijn ontstaan bij overstromingen, doordat het zeewater het cultuurland binnendrong en daar bestaande waterlopen (weteringen en sloten) tot kreken en geulen uitschuurde. In het beloop van veel kreken is de oorspronkelijke percelering, zij het in afgeronde vorm, nog te herkennen.

Net als in andere delen van Zeeland kent ook Zeeuws-Vlaanderen een geschiedenis van landwinst en landverlies. Er zijn enkele plaatsen waar oudland voorkomt, dat wil zeggen land dat sinds de middeleeuwse ontginning niet meer ten prooi is gevallen aan de zee. Belangrijke delen zijn in de 17^e eeuw bepolderd, zoals het eiland van Cadzand en het land ten noorden van Oostburg. Maar het verhaal van dijken leggen, kreken afdammen en land in cultuur brengen is nog lang doorgegaan. De Braakman is pas in 1954 van de Westerschelde afgesloten. In het bodemgebruik is het onderscheid tussen de hogere gronden en de laaggelegen kreekoevers goed te zien. Het grootste deel van het gebied is in gebruik als bouwland, maar langs de kreken liggen langgerekte stroken grasland. Bij de boerderijen vinden we vaak kleine boomgaarden, soms met hoogstamvruchtboomen.

Naast de strijd tegen het water heeft ook een andere strijd, tegen vijandelijke invallen, zijn sporen nagelaten in het Zeeuws-Vlaamse landschap. In de 80-jarige Oorlog is een doorgaande verdedigingslinie opgericht om het staatse gebied te beschermen tegen de

Spaanse troepen in het zuiden. Langs de Westerschelde werden verschillende forten gebouwd om de scheepvaart naar Antwerpen te belemmeren. Een van de mooiste verdedigingswerken, Retranchement, is aangelegd om het Zwin te bestrijken. Ook de vestingsteden, zoals Aardenburg, Sluis en Hulst, dragen nog het defensiestempel door de bolwerken die de oude binnensteden omringen. Het landelijke gebied van Zeeuws-Vlaanderen ademt de sfeer van een uitgestrekt, vrij open polderlandschap, onderbroken door dijken, dorpjes en – vaak monumentale of cultuurhistorisch waardevolle – boerderijen.

De meest in het oog springende cultuurhistorische aspecten, die de wordingsgeschiedenis van het gebied illustreren, zijn:

- verkreepte waterlopen;
- beplante dijken;
- verdedigingswerken;
- dijkdorpen;
- vestingsteden en
- kustzone

De historisch-geografische elementen en structuren welke in het huidige landschap in en nabij de kleine kernen aanwezig zijn, zijn in de onderstaande tekst weergegeven.

Wonen:

- lineaire dorpen: Nieuwvliet, Waterlandkerkje, Zuidzande;
- kruiswegdorp: Schoondijke;
- kerkringdorp: Groede;
- voorstraatdorp: Hoofdplaat;
- havenplaats: Sint Anna ter Muiden.

Defensie:

- bunkers van het Stützpunkt Groede (1942-1943), Groede;
- bunkers (1942-1943), Nieuwvliet;
- vesting Cadsandria (1604), Retranchement;
- Staats spaanse Linies bij Retranchement en Waterlandkerkje.

Delfstofwinning:

- stadspomp (1789), Sint Anna ter Muiden.

Bedrijvigheid:

- korenmolen (circa 1850), Nieuwvliet;
- molenromp (circa 1850), Nieuwvliet;
- koren- en pelmolen (1874), Zuidzande;
- korenmolen De Hulster Molen (1884), Schoondijke;
- korenmolen (1818), Retranchement.

Verkeer:

- tramremise, kantoor/wachtlokaal (1887) en dienstwoningen (1887 en 1904), Draaibrug bij Sluis.

Natuurontwikkeling:

- op diverse plekken zijn maatregelen uitgevoerd in het kader van natuurontwikkeling.

Het onderhavige plan is met name een conserverend plan. Ingrijpende veranderingen zijn niet voorgestaan. De bestaande cultuurhistorische waarden blijven dan ook in tact, beoogd wordt deze te versterken. De bijzondere plaatsen zoals Sint Anna ter Muiden,

het centrale gebied in Groede en de cultuurhistorisch waardevolle dijken zijn in de regels beschermd middels een dubbelbestemming (Waarde-Cultuurhistorie). Om het huidige beeld in Sint Anna ter Muiden en Groede te behouden is onder andere de goot- en bouwhoogte vastgelegd, de gevellijn op de verbeelding opgenomen en de nokrichting vastgelegd.

Tot slot is in de bijlage 2 een overzicht van rijksmonumenten, gemeentelijke waardevolle panden/objecten en overige MIP-objecten opgenomen.

5.4 Water

Algemeen

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 de 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.

Huidig watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun Zoet' en 'Groot Zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden. Deze dunne zoete bellen kunnen niet worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Dunne zoet bellen kunnen ook niet worden gewonnen waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Bij grote zoete watersysteemtypen, is in principe grondwateronttrekking mogelijk. Dit is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringsgebieden Nieuwe Sluis, Nummer één, Cadzand.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn ondermeer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;

- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, waarin de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven dienen te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden – bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen Ontwerp Visienota Sluis

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en het waterschap Scheldestromen stellen het waterplan op met de volgende doelen (conform Handreiking stedelijk waterplan VNG en UvW 2005):

- het verkrijgen van een gezamenlijke en realistische visie op het stedelijk waterbeheer, inclusief de plaats van het stedelijk water binnen de inrichting van het stede-

lijk gebied; de visie wordt vertaald in normen, die zoveel als mogelijk getalsmatig worden ingevuld zodat een objectieve toetsing van de huidige situatie mogelijk wordt;

- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeenten, tussen de gemeenten en het waterschap en met andere partijen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve stedelijke wateropgaven gehaald worden tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

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. PM (via vooroverleg)

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Ter hoogte van Retranchement, Hoofdplaat en Nieuwvliet grenzen de plangebieden aan/liggen de plangebieden in de keurzonering van de waterkering. In het bestemmingsplan zijn deze waterkeringen middels een dubbel-bestemming beschermd. Het plangebied ligt niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water.
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 bestaand open water van enige omvang 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 rwzi.	Het huidige gemengde rioolstelsel in de kernen blijft gehandhaafd. Dit plan is immers conserverend van aard. De volgende voorkeursvolgorde zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. infiltratiemogelijkheden benutten 3. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving of elders via een hemelwatertransportbuis. Als deze mogelijkheden niet worden benut zal het hemelwater op het (gemengde) rioolstelsel geloosd worden. Gescheiden aanleg droogweerafvoer (afvalwater) en hemelwater. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De basisinspanning voor riolering in de planperiode dient gerealiseerd te worden door extra berging te creëren en tenminste 5% van het huidige verhard oppervlak af te koppelen. Het uitgangspunt van het Omgevingsplan is dat 95% van het verhard oppervlak voor nieuwbouwlocaties afgekoppeld wordt. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling.
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	Retranchement en Terhofstede zijn gelegen in een natuurgebied, met de daarbij behorende bufferzone. Ook Draaibrug en Sint Kruis zijn gelegen in de bufferzone natuur. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.

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.

Zoals aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter. Er zijn in het plan enige inbreidings-/herstructureringslocaties opgenomen. Voor deze locaties is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat voor deze locaties te ver om in dit stadium reeds onderzoek te verrichten naar de waterhuishoudkundige aspecten. Bij de concrete realisering van locaties, via een wijzigingsplan, dient hieraan wel aandacht besteed te worden.

5.5 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet (Nbwet '98) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De kern Hoofdplaat grenst aan het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Westerschelde & Saeftinghe (Natura 2000). Voor het overige is alleen Retranchement op korte afstand (circa 300 meter) van een Natura 2000 gebied gelegen (het Zwin/Kivietpolder).

De kernen Groede, Nieuwvliet en Waterlandkerkje zijn niet in de nabijheid van EHS-gebieden gelegen. Hoofdplaat grenst aan het natuurgebied de Plaskreek. De wallen van Retranchement en het fort Berchem naast Terhofstede zijn aangemerkt als EHS-gebied. Schoondijke grenst aan de Molenkreek, er ligt een waardevolle dijk en een agrarisch beheersgebied. Aan de zuidzijde van Sint Anna ter Muiden is een agrarisch beheersgebied gelegen. Aan de westzijde van Draaibrug ligt de Aardenburgse Havenpolder, welke is aangewezen als bestaande natuur/natuurcompensatiegebied en richting het noorden als nieuwe natuur. Ook ten westen van Sint Kruis zijn EHS-gebied gelegen. Zowel de St. Kruis kreek als het Groote Gat zijn aangewezen als nieuwe- respectievelijk bestaande natuurgebieden. Tot slot ligt in Zuidzande een waardevolle dijk.

Op basis van de PRV Zeeland is bij natuurgebieden een afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden van toepassing.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is en geen ontwikkelingen direct voorstaat in of grenzend aan een natuurgebied is het niet nodig in dit plan een afweging te maken. Bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen in de toekomst zal met deze zone rekening worden gehouden.

De Habitatrichtlijn en Ffw hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Het plangebied bestaat uit bebouwd ge-

bied en aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, is in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd.

5.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.

Algemeen

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn bedrijven/voorzieningen ingedeeld in milieucategorieën, waarbij richtinggevende afstanden tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, zijn opgenomen.

Binnen de woonkernen is het wenselijk dat alle voorkomende bedrijven en voorzieningen in de milieucategorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst van de VNG vallen. De milieucategorieën 1 en 2 behelzen activiteiten die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen.

Op dit moment zijn er in de kernen diverse bedrijven/voorzieningen aanwezig welke een hogere milieucategorie dan 2 kennen. Dit betreft:

Bedrijven		Cat.
Draaibrug		
Draaibrug 74	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen: - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
Draaibrug 36	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m2	3.1
Nieuwvliet		
Metteneijedijk 3A	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m2	3.1
Dorpsstraat 40-44	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m2 + Grth in machines en apparaten: - overige	3.1
Nieuwvlietseweg 43 a	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m2	3.1
Schoondijke		
Lange Heerenstraat 46	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m2 Grth in machines en apparaten: - overige	3.1
Nijverheidsstraat 1	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
Nijverheidsstraat 9	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
Veldstraat 36	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m ²	3.1
Veldstraat 24	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m2	3.1
Prinses Beatrixstraat 61	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. > 500 m2	3.1
Prinses Beatrixstraat 53/57	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≥ 1000 m ²	3.2

Bedrijven		Cat.
Damstraat 16	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$	3.1
Tragel oost 3/5	Postorderbedrijf	3.1
Nieuwe Havenweg 7	Brandweerkazerne	3.1
Waterlandkerkje		
Stuerboutstraat 28	Dienstverlening t.b.v. landbouw b.o. $> 500 \text{ m}^2$	3.1

Deze voorzieningen/bedrijven worden in principe op grond van de systematiek in de basiszoneringslijst als niet-passend in een woonomgeving geacht. Gekozen is om de gevestigde bedrijven/voorzieningen van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Bovendien is overlast niet te verwachten vanwege voorwaarden die aan een milieuvergunning/melding zijn verbonden. Nieuwvestiging van bedrijven binnen het plangebied wordt niet voorgestaan.

5.7 Geluidhinder

Verkeerslawaaai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In Schoondijke is de snelheid binnen de bebouwde kom 50 km per uur. Over het algemeen geldt daar voor de woonstraten een snelheid van 30 km per uur. Voor zowel Groede, Nieuwvliet als Sint Anna ter Muiden geldt dat de doorgaande weg een snelheid kent van 50 km per uur. De overige kernen (Draaibrug, Sint Kruis, Waterlandkerkje, Terhofstede, Retranchement en Hoofdplaat) kennen allen een snelheid van 30 km per uur. Daarbij geldt dat de aansluitende polderwegen over het algemeen een snelheid van 60 en 80 km/uur kennen.

Naar aanleiding van bovenstaande inventarisatie kan worden geconcludeerd dat in het grootste gedeelte van de bebouwde kommen een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Op grond van de Wgh zijn de wegen in de 30 km-gebieden niet gezoneerd en hoeft er dus geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de doorgaande wegen en de wegen in de directe nabijheid van de kern gelden doorgaans maximale wettelijke rijsnelheden van 80, 60 en 50 km per uur. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen die binnen een zone van de wegen vallen in principe akoestisch onderzoek verplicht is. Dit onderzoek wordt te zijner tijd, bij het opstellen van bijvoorbeeld een wijzigingsplan, verricht.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit betreft een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden conform het Besluit niet in betekenende mate (NIBM). De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag, zoals bij woongebieden, als er gevoelige groepen aanwezig zijn, zoals scholen en ziekenhuizen, of als er sprake is van het verrichten van inspanningen, zoals bij sportvelden.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan 'Kleine kernen Sluis' overwegend een beheersplan is.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

In het plangebied bevindt zich in Schoondijke een locatie waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd. In de overige kernen vindt dit niet plaats. Wel grenst het plangebied bij Nieuwvliet aan een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). De inrichtingen hiervoor genoemd kennen allen een terreingrens welke samen valt met de perceelgrens. De invloedssfeer is beperkt tot het 'eigen' perceel en brengt derhalve geen risico voor naastgelegen bebouwing met zich mee.

Tot slot is de kern Hoofdplaat in het invloedsgebied van de risicocontour van de inrichting 'Katoennatie Westerschelde Containerterminal' gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van de 'Katoennatie Westerschelde Containerterminal' is gelegen op de terreingrens en is derhalve niet van invloed op het plangebied. Uit de professionele risicokaart blijkt dat het groepsrisico van de risicovolle inrichting Katoennatie ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. In het onderhavige bestemmingsplan worden in de kern Hoofdplaat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierdoor zal de personen-dichtheid in het plangebied niet toenemen. Door de grote afstand van het plangebied tot de risicovolle inrichting (ca. 7 km) zal het groepsrisico ook niet toenemen. Bij toekomstige ontwikkelingen in de kern Hoofdplaat zal rekening gehouden worden met de ligging binnen de risicocontour.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 zijn gemeente verplicht volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) om leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is er één planologisch relevante gasbuisleiding in en nabij de kern Schoondijke aanwezig. Deze wordt middels een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels. Op deze wijze is de buisleiding voldoende beschermd.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Met de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010) wordt het beleid ten aanzien van de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving weergegeven. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan

op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). De N61 en de N253 verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Tracébesluit N61 is in bijlage 11 de 'Risicoanalyse Externe Veiligheid N61' (2010) opgenomen. Uit deze risicoanalyse blijkt dat er geen noodzaak is om een risicoanalyse uit te voeren langs deze weg. De N253 vormt een verbinding tussen de N61 ter hoogte van Schoondijke met de Nederlands-Belgische grens bij Sint Anna ter Muiden. Al het verkeer dat over de N253 rijdt zal ook over de N61 rijden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat gelijk aan de conclusie van het Tracébesluit N61 er geen noodzaak is om een risicoanalyse uit te voeren langs deze weg.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het conserverende bestemmingsplan.

5.10 Molenbiotoop

De bescherming van een molen middels een molenbiotoop is opgenomen in de PRV Zeeland. Ingevolge artikel 2.16 van de PRV dient de molenbiotoop/de bescherming van een molen op gemeentelijk niveau in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Binnen het plangebied zijn vier molens aanwezig die een molenbiotoop kennen. In onderstaande tekst is per molen een korte beschrijving opgenomen.

Aan de Molenweg 5 in Nieuwvliet bevindt zich een korenmolen. Deze is in 1850 gebouwd en is tot 1954 in gebruik geweest. Daarna werd tegenover de molen in een pakhuis een elektrische maalderij gesticht. Na restauratie van de molen eind jaren 70, wordt er weer gemalen op vrijwillige basis. De molen is een ronde, stenen korenmolen, type grondzeiler en staat aan de rand van het dorp op een berg van ongeveer 2 meter hoog. De omgeving is redelijk open met weinig opgaande begroeiing in de nabije omgeving. Deze molen heeft, voor zover bekend, nooit een naam gehad.

De molen 'Hulsters molen' staat aan de Lange Heerenstraat 71 te Schoondijke. In 1884 woei de voorganger van de Hulsters Molen, een standerdmolen, om en werd vervangen door een bakstenen molen. Deze moest in 1900 na een brand in de kap worden herbouwd. Tot 1970 werd er beroepsmatig graan gemalen met een elektromotor. Na een grote restauratie begin jaren 90, maalt de molen weer, nu op vrijwillige basis. De molen is een ronde, stenen korenmolen, type beltmolen, met een belthoogte van 3,5 meter. De molen staat aan de Molenkreek, aan de rand van de bebouwing van Schoondijke. Vanuit het zuiden wordt het zicht op de molen belemmerd door hoge bomen.

De molen in Retranchement is gelegen aan de Molenstraat 1. In 1643 is de molen gebouwd. In 1948 moest de molen vanwege ernstige beschadiging in de Tweede Wereldoorlog worden hersteld. Na diverse restauraties vanaf de jaren 80, is de molen weer in werking gesteld. Op vrijwillige basis wordt nog steeds graan gemalen. De molen van Retranchement is een koren- en pelmolen, type open standerdmolen. De omgeving van de molen is bebouwd en begroeid.

Aan de Sluissedijk 7 te Zuidzande is de in 1874 gebouwde koren- en pelmolen gelegen. In 1968 liep deze molen stormschade op. Pas in 1981 werd de schade hersteld. Tegen-

woordig wordt op vrijwillige basis graan malen. De ronde, stenen korenmolen is van het type beltmolen, met een belthoogte van 2,5 meter. De molen ligt buiten het dorp Zuidzande en is in de open, agrarische omgeving van ver zichtbaar.

Voornoemde molens hebben door de opvallende vormgeving en specifieke locatie een beeldbepalende functie in het landschap/dorp gekregen en zijn dus cultuurhistorisch waardevol.

Andere molens in het gebied zijn:

- De molen 'De Hoop' Zuidlangeweg 2 in Hoofdplaat. Deze molen was een kettingkruijer. Het is een dubbelganger geweest van de later verhoogde, nog bestaande, molen in IJzendijke. Momenteel staat er nog alleen een restant van de molen.
- 'Molen Luteijn' aan de Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet. In 1923 is de stenen stellingmolen onttakeld. De molen is geclassificeerd als incomplete romp.
- 'De Meermin' gelegen aan Terhofstede 6 te Terhofstede is een stenen stellingmolen gelegen. In 1944 is de molen door oorlogshandelingen verwoest en in 1948 onttakeld.
- Aan de Molenweg te Zuidzande is een stellingmolen, gebouwd in 1765 gesitueerd. De molen had een stenen onderbouw en een rietgedekte bovenbouw. Na zware oorlogsschade is de molen in 1944 ontweekt. Op 26 november werd een sloopvergunning verleend, waarna in 1955 de molen tot stellinghoogte is gesloopt.

De cultuurhistorische waarde van deze laatstgenoemde molens is vanwege de huidige staat dermate laag dat hieraan vanuit het provinciale beleid geen molenbiotoop is gekoppeld.

Voor het behoud van de cultuurhistorische betekenis van de vier eerstgenoemde molens is het van belang dat de molens kunnen 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 die vier molens die nog in functie zijn (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 molens gewaarborgd.

5.11 Overige belemmeringen

5.11.1 KABELS EN LEIDINGEN

In paragraaf 5.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij eventuele bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met overige kabels en leidingen daar waar deze aanwezig zijn.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een speciaal op de kleine kernen toegespitste bestemmingsregeling, kaartbeeld (verbeelding) en uniforme opzet van de (bouw)regels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en IMRO2008. Nu het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd vóór 1 juli 2013, hoeft nog niet aan de nieuwe SVBP2012 te worden voldaan.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch (artikel 3)

Er is slechts een klein aantal agrarische bedrijven in het gebied aanwezig. De agrarische bedrijven en gronden zijn conform de bestaande situatie bestemd. Omdat de gronden zijn gelegen aan de randen van het dorp, zijn de meeste gronden aangewezen als agrarische randzone om zo het gebied te behouden, herstellen en/of te versterken. Het agrarische bedrijf in Retranchement heeft bovendien een aanduiding 'horeca'. Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk om ondergeschikte horeca zoals bijvoorbeeld een tearoom of restaurant gerelateerd aan het bedrijf te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale oppervlakte van bebouwing en de maximale goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd.

Tot slot is het gebruik van de gronden voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en waterbassins, het plaatsen van plastic boogkassen en opslag van goederen niet toegestaan. Wel mogen de gronden worden gebruikt voor tijdelijke kweek-tunnels, bestaande agrarische bebouwing voor winterstalling van boten en caravans en het bieden van kleinschalige voorzieningen voor extensieve dagrecreatie binnen bestaande agrarische bedrijfsgebouwen.

Bedrijf (artikel 4)

Op de kaart zijn diverse bedrijven, verschillende opslagloodsen en nutsvoorzieningen in de bedrijfsbestemming opgenomen. Het betreft hier, uitgezonderd de nutsvoorzieningen, een algemene bedrijfsbestemming. Binnen de algemene bedrijfsbestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven volgens de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid vrij uitwisselbaar. Voor bedrijven met een hogere categorie dan 2 is een specifieke functieaanduiding opgenomen. De bebouwing moet opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan. Met betrekking tot gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering.

Een afwijking bij omgevingsvergunning is opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Bedrijf - Gasontvangststation (artikel 5)

Binnen het plangebied is, aan de Damstraat te Schoondijke, een gasontvangststation (GOS) van de Gasunie gelegen. Dit GOS is specifiek bestemd tot Bedrijf – Gasontvangststation'.

Detailhandel (artikel 6)

Om de detailhandelsvoorzieningen binnen het plangebied van een juiste juridische-planologische regeling te voorzien is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn met betrekking de goot- en totale bouwhoogte nadere maatvoeringen opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een groter bebouwd oppervlak voor een doelmatige bedrijfsvoering. Volumineuze detailhandel is alleen toegestaan in Zuidzande (daar waar de aanduiding 'detailhandel volumineus' is opgenomen). Tot slot is het mogelijk om ten behoeve van detailhandel in voor consumptie bestemde producten (zoals een bakker of slager), onder voorwaarden, functie-ondersteunende horeca te realiseren.

Gemengd (artikel 7)

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren, praktijkruimten, cultuur en ontspanning en wonen. Daar waar de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1a' is opgenomen is aan de (detailhandels)functie verwante horeca toegestaan. Hier wordt bijvoorbeeld onder verstaan een broodjeszaak, ijssalon of tearoom. Daar waar de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b' is opgenomen zijn horecabedrijven tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

De hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden opgericht en dienen met hun voorgevel in de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de verbeelding een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en de totale bouwhoogte.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkmogelijkheden bij omgevingsvergunning ten aanzien van een grotere oppervlakte voor een doelmatige bedrijfsvoering en ten aanzien van de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Gemengd-1 tot en met Gemengd-7 (artikel 8 tot en met 15)

De bouw mogelijkheden van de bestemmingen Gemengd-1 tot en met Gemengd-8 zijn vrijwel gelijk aan de bestemming 'Gemengd'. Het verschil is dat er binnen 'Gemengd-1' tot en met 'Gemengd-8' andere gecombineerde functies mogelijk zijn:

- Gemengd-1: detailhandelsbedrijven, dienstverlening, kantoren, wonen en horeca tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten.
- Gemengd-2: detailhandelsbedrijven, wonen, horeca tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten en een ambachtsbedrijf en/of werkplaats.
- Gemengd-3: maatschappelijk, wonen.
- Gemengd-4: maatschappelijk, horeca tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten.
- Gemengd-5: ambachtsbedrijf en wonen.
- Gemengd-6: detailhandel, verblijfsrecreatie en wonen.
- Gemengd-7: horeca tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten, wonen, maatschappelijk en een zalencentrum.
- Gemengd-8: cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, praktijkruimten en wonen.

Groen (artikel 16)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Tevens zijn horecaterrassen toegestaan behorend bij nabijgelegen horecabedrijven of detail-

handelsvestiging met ondersteunende horeca-activiteiten. Ook is ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend-/ontvangstinstallatie toegestaan. Tot slot is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de groenbestemming te wijzigingen in een woonbestemming met de aanduiding 'erf'.

Horeca (artikel 17)

In de diverse kernen zijn horecagelegenheden gevestigd. Die bedrijven zijn bestemd tot 'Horeca'. Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht. De toegestane bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde is enkel de bouwhoogte bepaald.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van een grotere oppervlakte voor een doelmatige bedrijfsvoering, ten aanzien van de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ten aanzien van het afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen.

Kantoor (artikel 18)

In Hoofdplaat is een kantoor gelegen welke middels dit artikel is bestemd. Het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maatvoeringen. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht tot een maximale hoogte van 2 meter.

Maatschappelijk (artikel 19)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn middels een aanduiding op de verbeelding ook een molen, horeca-activiteiten en de begraafplaatsen bestemd.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak. Daar waar een gevellijn op de verbeelding is opgenomen dient het gebouw in de gevellijn te worden opgericht. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van het maximum bebouwd oppervlak, de toegestane goot- en bouwhoogte en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn enige afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven hoogtemaat van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Natuur (artikel 20)

Aan de rand van Retranchement zijn kleine gebieden met de natuurbestemming gelegen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook groen, water en wandelpaden toegestaan. Voor de bescherming van de natuurwaarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) opgenomen.

Overig-Schuur (artikel 21)

Binnen dit plan zijn verschillende gronden bestemd voor 'Overig-Schuur'. De gronden mogen gebruikt worden voor het bouwen van schuren en andere opstallen ten dienste

van opslag, berging en stalling. Ten dienste van de bestemming mogen gebouwen worden opgericht uitsluitend binnen het bouwvlak. Verder zijn de goot- en bouwhoogte bepaald.

Recreatie (artikel 22)

Binnen de bestemming 'Recreatie' is dagrecreatie toegestaan. Binnen deze bestemming is ook een speeltuin, een jongerenontmoetingsplek, een zend-/ontvangstinstallatie en een sauna aanwezig. Tot slot zijn ook de volkstuinen binnen de bestemming recreatie opgenomen. Ter plaatse van de volkstuinen mogen gebouwen en kassen met een gezamenlijke oppervlakte van 9 m² respectievelijk 5 m² per volkstuin en bouwwerken, geen gebouw zijnde opgericht worden. De bouwhoogte hiervan is vastgelegd.

Recreatie-Verblijfsrecreatie (artikel 23)

Voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen en/of –appartementen is de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' opgenomen. Het betreft een schuur die om is gebouwd tot recreatieappartementen. Het aantal appartementen per schuur bedraagt maximaal 2. Binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is, door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door de aanduiding 'erf', de indeling van het bestemmingsvlak op de verbeelding tot uitdrukking gebracht. Ook is in Groede een kampeerterrein aanwezig. Deze is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Op het kampeerterrein zijn maximaal 22 standplaatsen toegestaan.

Sport (artikel 24)

De sportvelden zijn bestemd voor 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. De goot- en bouwhoogte hiervan is vastgelegd, evenals het bebouwingspercentage. De goot- en bouwhoogte tezamen met het bouwvlak is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, vlaggen- en lichtmasten. Er zijn afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning opgenomen ten aanzien van de hoogtematen.

Tuin (artikel 25)

De grotere tuinen die niet binnen de aanduiding erf vallen doordat hun afmeting en/of gebruik afwijkt zijn bestemd tot sier- en moestuin. Op deze gronden mogen, buiten de bouwvlakken, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de regels zijn de hiervoor geldende hoogtematen opgenomen. In Sint Anna ter Muiden is bovendien op een gedeelte van de gronden met de tuinbestemming de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' opgenomen ten behoeve van het behoud en de versterking van de natuur- en landschapswaarden. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) is ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden opgenomen.

Verkeer (artikel 26)

De straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder bergbezinkbassins) en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als 'Verkeer'. Ook garages zijn daar waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen toegestaan. De

bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

Water (artikel 27)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels en afwijkingsmogelijkheden bij omgevingsvergunning betreffen enkel de hoogtemaat.

Wonen (artikel 28)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen: aaneengebouwd, twee-aaneen, gestapeld, geschakeld, vrijstaand en lint. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden. Bijvoorbeeld de minimale breedte van een hoofdgebouw en de afstand tussen hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens.

De specifieke bouwaanduidingen 'vrijstaand – 1' en 'twee-aaneen-1' zijn opgenomen ten behoeve van een afwijkende reeds bestaande bebouwingsregeling. Binnen deze bouwaanduiding is namelijk geen aanduiding 'erf' opgenomen, maar geldt dat maximaal 30 % van het bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

De specifieke bouwaanduidingen 'twee-aaneen-2' is opgenomen vanwege afwijkende afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen.

De specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand – 2' is opgenomen ter plaatse van de woonwagenlocatie aan de Willemsweg te Schoondijke. Voor deze locatie geldt ook een afwijkende bebouwingsregeling. Zoals op de verbeelding is weergegeven mogen maximaal 8 wooneenheden worden opgericht. De specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand-2' regelt de maatvoeringen per woning en de onderlinge afstanden tussen gebouwen.

Tot slot is de aanduiding 'vrijstaand-3' opgenomen daar waar de vrijstaande woningen niet voldoen aan de algemene regels voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Naast de woonfunctie zijn, daar waar een aanduiding op de verbeelding is opgenomen, ook ateliers, bed & breakfasts, een creativiteitscentrum, een molen, recreatiewoningen en zorgwoningen toegestaan. Daar waar op de plankaart de aanduiding 'landschapswaarden' is opgenomen worden de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden beschermd middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De hoofdgebouwen dienen met hun voorgevel in de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gebouwd, daar waar op de verbeelding een dergelijke lijn is aangegeven. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goot- en de totale bouwhoogte van een woning.

Middels verschillende aanduidingen op de verbeelding zijn afwijkende regels opgenomen om bestaande situaties passend te bestemmen. Zo is een aanduiding opgenomen die op

bepaalde plaatsen het maximum aantal woningen vastlegt. Waar op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is opgenomen mag de bebouwde oppervlakte van het achtererf afwijken van de standaard oppervlakte.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf en de goot- en de totale bouwhoogte. Op erven die groter zijn dan 1.000 m² en 2.500 m² mag meer bebouwd worden namelijk maximaal 90 m² respectievelijk maximaal 120 m². Dit grotere oppervlak aan erfbebouwing is mogelijk gemaakt omdat er op grotere percelen meer behoefte is aan opslag van materialen, voor beheer en onderhoud van het perceel. Grotere percelen worden ook vaak gebruikt voor beweiding door dieren en hiervoor is behoefte aan stalling. Daarom wordt er op percelen groter dan 1.000 m² en 2.500 m² meer ruimte geboden voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Indien een perceel uit meer dan één kadastraal perceel bestaat, moeten de kadastrale percelen aaneengesloten zijn om in aanmerking te komen voor een groter oppervlak aan erfbebouwing.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Uit oogpunt van flexibiliteit is een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning voor een grotere bouwhoogte opgenomen.

Op verschillende locaties in het dorp vinden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis plaats. Het gaat, gelet op het ondergeschikte karakter, te ver om aan deze activiteiten een specifieke bedrijfs-en/of maatschappelijk bestemming toe te kennen. In plaats hiervan zijn genoemde activiteiten positief bestemd binnen de woonbestemming. Uit oogpunt van leefbaarheid van de kern zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in zijn algemeenheid aan huis toelaatbaar. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een afwijking bij omgevingsvergunning van het bevoegd gezag opgenomen, die dergelijke activiteiten aan huis onder voorwaarden mogelijk laat zijn. Ook mantelzorg is voorwaardelijk dan wel via een afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk.

Leiding-Gas (artikel 29)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden welke zijn bestemd als 'Leiding – Gas', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van gasleidingen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd en is daar waar nodig een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de leidingen.

Leiding-Riool (artikel 30)

De ruimtelijk relevante rioolleidingen zijn als zodanig bestemd. Aangezien de leidingen in alle gevallen samenvallen met andere bestemmingen is deze bestemming als dubbelbestemming opgenomen. Ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de samenvallende bestemmingen dient het bouwen steeds aan het leidingenbelang te worden getoetst.

Waarde – Archeologie-1 (artikel 31), Waarde – Archeologie-2 (artikel 32) Waarde – Archeologie-3 (artikel 33), Waarde – Archeologie-4 (artikel 34)

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1 en 'Waarde – Archeologie -2' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie -1 voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 50 m² een archeologisch rapport te overleggen. Ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie -2' dient de aanvrager voor het bouwen voor een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 250 m² een archeologisch rapport te overleggen. Voor de waarden 3 en 4 geldt een gelijkvormig beschermingsregime met andere maatvoeringen. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden kan het bevoegd gezag naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen. Dit kan zowel naar een zwaarder beschermingsregime als naar een lichter beschermingsregime.

Waarde – Cultuurhistorie-1 (artikel 35)

In dit artikel wordt invulling gegeven aan de bescherming van het beschermde dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden. Bepaald is dat bouwwerken ten dienste van andere bestemmingen op deze gronden uitsluitend toelaatbaar zijn, indien zij voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in deze dubbelbestemming. In de dubbelbestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van massa en positionering, de nokrichting en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is daarnaast een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot diverse werken en werkzaamheden. De werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht dan wel herstel is te verzekeren van het historisch en ruimtelijk karakter van het dorpsgezicht van Sint Anna ter Muiden.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden en de bebouwing is een sloopregeling opgenomen.

Naast bovengenoemde bescherming is voor Sint Anna ter Muiden ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke, na vaststelling, deel uit zal maken van de Welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan betreft een aanvulling op het bestemmingsplan ten aanzien van het aanzicht en materialisering van de bebouwing binnen het beschermde dorpsgezicht.

Waarde – Cultuurhistorie-2 (artikel 36)

In dit artikel wordt invulling gegeven aan de bescherming van dorpsgezicht van het centrumgebied van Groede. De strekking van de bestemming is gelijk aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' met dien verstande dat er aangepaste regels opgenomen zijn ten aanzien van massa en positionering, gevels en daken.

Waarde – Cultuurhistorie-3 (artikel 37)

In dit artikel wordt invulling gegeven aan de bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle dijken. Ter bescherming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot diverse werken en werkzaamheden.

Waterstaat – Waterkering (artikel 38)

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden welke zijn bestemd als Waterstaat - Waterkering, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de waterkering en de waterbeheersing. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 39)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 40)

In artikel 40 is geregeld dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde. Daarnaast is weergegeven wat onder bestaande afstanden, bestaande maten en hoeveelheden en herbouw wordt verstaan zodat opgebouwde rechten niet verloren gaan. Ter verduidelijking zijn de rijksmonumenten middels een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' op de plankaart opgenomen. Deze aanduiding is wettelijk gezien niet verplicht, aangezien rijksmonumenten middels de Monumentwet 1988 worden beschermd. Derhalve is de regeling zoals opgenomen slechts bedoeld ter signalering van de aanwezigheid van een rijksmonument.

Algemene gebruiksregels (artikel 41)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingsregels (artikel 42)

In dit artikel is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop. Dit gebied strekt zich uit 400 meter rondom de molen. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor nieuwe bebouwing. Bestaande bebouwing, hoger dan op grond van het molenbiotoop wenselijk is, kan worden gehandhaafd. Voor de eerste 400 meter is voor hoogopgaande beplanting een aanlegverbod zonder omgevingsvergunning opgenomen. Aangezien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden alleen kan worden geëist als er te beschermen waarden of kwaliteiten zijn die in het bestemmingsplan zijn beschreven, is in de van toepassing zijnde bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingsartikelen opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor de belangen van molens als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.

Op de plankaart is ter plaatse van de Beschermingszone A de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen ter signalering. Indien er een ontwikkeling in deze zone plaats wordt er contact opgenomen met het waterschap Scheldestromen.

Daarnaast zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden maken het meestal mogelijk dat er ter plaatse van bestaande bedrijfsbebouwing onder voorwaarden woningbouw of een bedrijfswoning kan worden opgericht. Verder wordt in Sint Anna ter Muiden mogelijk gemaakt dat schuren mogen worden verbouwd tot woning en bestaande woningen mogen worden uitgebreid en in Sint Kruis mogen schuren worden omgezet in een verblijfsrecreatieve bestemming. In Hoofdplaat is ter plaatse van de Rooms-Katholieke kerk een wijziging opgenomen naar diverse functies, waaronder een horeca, detailhandels, kantoor en woonfunctie.

Tot slot zijn in de algemene aanduidingsregels beschermingsregels opgenomen tot behoud van de cultuurhistorische waarde van de panden welke aangeduid zijn met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek – 1'.

Algemene afwijkingsregels (artikel 43)

In artikel 43 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen bij omgevingsvergunning betreffen het bouwen van kleine gebouwen van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, afwijken van maten en het overschrijden bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 44)

Dit bestemmingsplan bevat slechts één algemene wijzigingsregel. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid waarmee kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk zijn.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 45)

Artikel 45 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij omgevingsvergunning afgeweken worden tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 46)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Van een exploitatieplan kan worden afgezien, als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Nu het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan, is er van een aangewezen bouwplan geen sprake, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is op de eerste plaats consoliderend van aard. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek naar de uitvoerbaarheid op grond van artikel 3.1.6 Bro is niet nodig gebleken.

Voor nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van een aangewezen bouwplan, die mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt per geval gezien of hiervoor met een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro wordt gewerkt dan wel dat er een exploitatieplan wordt opgesteld. Op basis van de Structuurvisie Goed Leven en de Structuurvisie Wonen wordt bij het toevoegen van nieuwe woningen een herstructureringsbijdrage gevraagd aan de initiatiefnemer. Wat dit bestemmingsplan betreft geldt dit alleen voor de nieuw opgenomen wijzigingsbevoegdheden, omdat de overige wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw overgenomen zijn uit voorgaande bestemmingsplannen.

Met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen locaties waar door middel van een afwijking via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo ontwikkelingen mogelijk zijn, zal het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid verricht worden in het kader van de afwijkingsprocedure.

Aangezien het om een conserverend bestemmingsplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

1. Het wegbestemmen van wijzigingsbevoegdheden leidt niet tot planschaderisico;
2. Ten aanzien van de 'bevrozing' van het aantal woningen in de kleine kernen is het planschaderisicoprofiel van het gedachte bestemmingsplan zeer laag als gevolg van

enerzijds marktomstandigheden en anderzijds het aspect 'passieve risicoaanvaarding';

3. Ten aanzien van het wegbestemmen van alternatieve aanwendingsmogelijkheden bij woningen is het planschaderisicoprofiel van het gedachte bestemmingsplan eveneens laag, dit op grond van taxatietechnische overwegingen en marktomstandigheden;
4. Het planschaderecht biedt mogelijkheden tot beperking van planschade of vergoeding daarvan, anders dan in geld. Deze mogelijkheden krijgen op (korte) termijn een wettelijke basis.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Sluis dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 6 september 2012 in verband daarmee gedurende 6 weken in het Klanten Contact Centrum (KCC), ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het plan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is. Ook hebben er vier inloop/inspraakbijeenkomsten plaatsgevonden. De inspraakreacties zijn meegenomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in de inspraakperiode 40 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in een inspraakrapport welke in bijlage 3 van het bijlagenboek is opgenomen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Rijkswaterstaat;
- RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed);
- SCEZ (Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland);
- Dorp Stad en Land;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 4 opgenomen in het bijlagenboek.

9 HANDHAVING

Algemeen

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden nieuwe ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Handhavingsbeleid

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de con-

trolewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen. Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

Handhaving van bestaande situaties

Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is nagegaan welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. Daarbij dient in acht te worden genomen dat het dikwijls om situaties gaat, waarbij sprake is van een groot tijdsverloop. Dat betekent dat een aantal situaties niet is gewraakt. De meeste gevallen zullen dan ook voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan positief bestemd worden. Daarbij wordt ook uitdrukkelijk in acht genomen dat door de wijziging van de Woningwet en/of Wabo een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij is. Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact geeft op de ruimtelijke kwaliteit. Planologische excessen worden aangepakt. In de gevallen waarbij het om langer bestaande situaties gaat, zal een overgangsregeling worden geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is, dat voorkomen wordt dat er een gedoogsituatie ontstaat. Er moet duidelijk gemaakt worden wat er gaat gebeuren en wanneer, zodat er geen sprake is van rechtsongelijkheid.

Verantwoording

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

10 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' heeft van 3 maart 2013 tot en met 15 april 2013 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen deze termijn kon een ieder zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen. Bij de gemeente zijn gedurende deze periode vijftientig zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijze hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens was er aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste wijzigingen zoals deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 27 juni 2013 zijn doorgevoerd, kort toegelicht.

Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen, de beantwoording door de gemeente en de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en de Nota ambtshalve wijzigingen.

Naar aanleiding van zienswijzen

Belangrijke wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen zijn:

- vergroting van bouwvlakken en erfaanduidingen: de gemeente is tegemoet gekomen aan de wensen van reclamanten tenzij vanuit ruimtelijke of beleidsmatige overwegingen of wanneer dit vanuit andere juridische kaders (zoals de Wet Milieubeheer) niet wenselijk werd geacht;
- wijzigingsbevoegdheden: in het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor initiatieven zoals het toevoegen van een bedrijfswoning, het wijzigen van de gebruiksfunctie van een kerk, het bouwen van het aantal woningen en het omzetten van een bedrijfsfunctie naar een horecafunctie;
- De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt verkleind tot de kernzone van de waterkeringen. Beschermingszone A (zoals aangegeven in de Keur van het waterschap Scheldestromen) is op de kaart aangegeven als 'vrijwaringszone – dijk'. Deze vrijwaringszone functioneert als signalering van de beschermingszone, er worden geen extra regels gesteld aan het bouwen binnen deze zone.

Ambtshalve aanpassingen

Belangrijkste ambtshalve aanpassingen zijn:

- Onder de Gemengde bestemmingen zijn, waar Wonen toegestaan is, de mogelijkheden voor bijgebouwen van 60, 90 en 120m² opgenomen. Dit in aansluiting op de bestaande woonbestemming.
- Op een aantal plaatsen in het plan zijn de bestemmingsgrens, het bouwvlak, de aanduiding 'erf' en de maatvoering aangepast;
- De volgende dijken/dijkvlakken bestemmen met dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie – 3': de Mettenijedijk tot aan de Pr. Wilhelminastraat (Nieuwvliet), deel Killedijk (Retranchement/Terhofstede), Braamdijk (Retranchement/Terhofstede), dijken bij de Magdalenaweg (Schoondijke), de Nieuwe Havenweg (Schoondijke), Graafjansdijk (St. Anna ter Muiden) en de Sluissestraat (Zuidzande).
- De dubbelbestemming Leiding - Riool is verwijderd daar waar deze bestemming is gelegen binnen bouwvlakken.

- De aanduiding 'horeca' is verwijderd uit de bestemming 'Verkeer' en 'Groen'. Horecaterrassen nu algemeen mogelijk gemaakt binnen deze bestemmingen;
- In Retranchement is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van één bedrijfswoning.