

Gemeente Sluis

Bestemmingsplan

“Tweede herziening
bestemmingsplan Kleine Kernen
Sluis” te Retranchement



Gemeente Sluis

Bestemmingsplan

“Tweede herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis” te Retranchement

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1714.bpkleinekernen2h-ON01

d.d. : 19-04-2017

Status: ontwerp

Toelichting

INHOUD

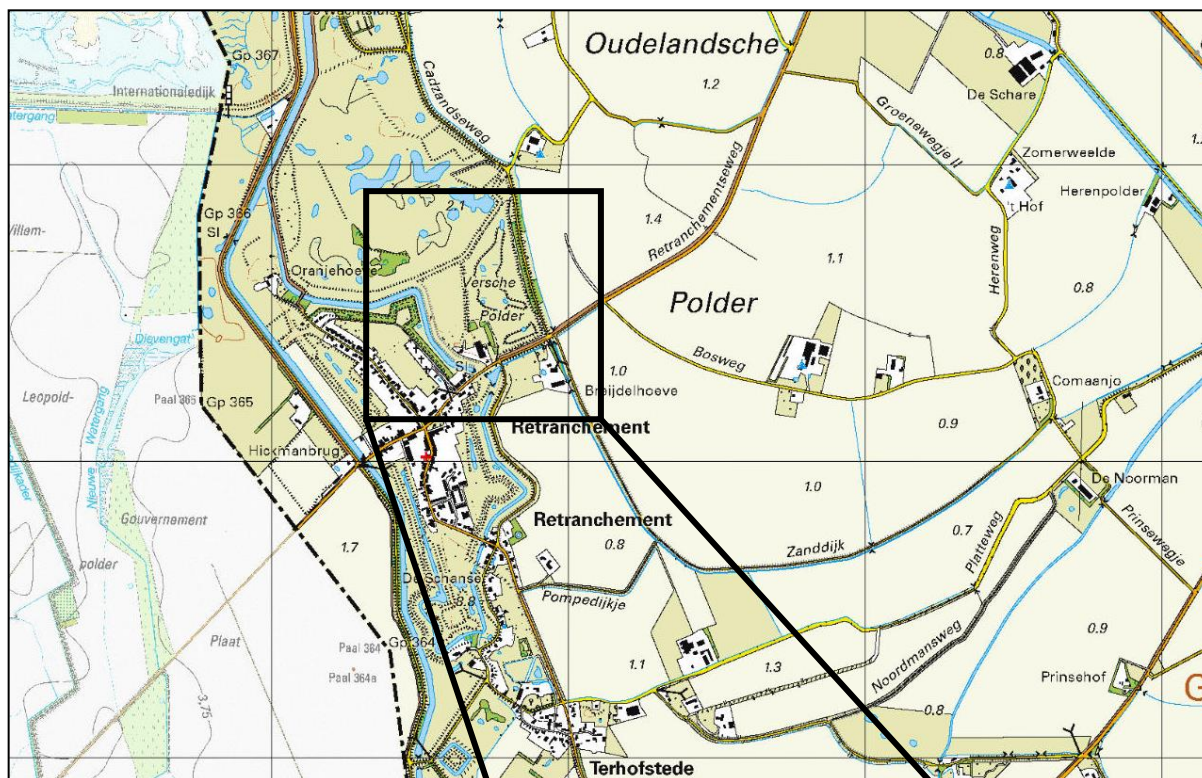
1	INLEIDING	3
1.1	Achtergrond en aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Bestaande situatie	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	8

DEEL A - PLANOPZET

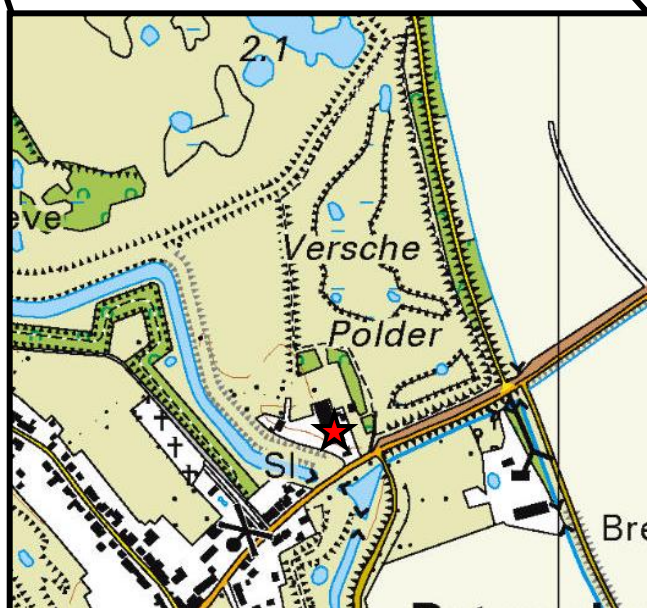
2	PLANOPZET	11
3	JURIDISCHE PLANOPZET	15
3.1	Algemene opzet.....	15
3.2	Opbouw van het bestemmingsplan	15
3.3	Bestemmingsplanregels	15

DEEL B - VERANTWOORDING

4	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	21
4.1	Beleidsmatige aspecten.....	21
4.2	Milieuhygiënische aspecten.....	24
5	OVERLEG EN INSPRAAK	29
5.1	Inspraak	29
5.2	Overleg	29
5.3	Vaststellingsprocedure	29



Topografische kaart van Retranchement en omgeving. Bron: Basisregistratie Topografie (BRT), 2012



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied. De ligging van het plangebied is globaal geduid met een rode ster.

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond en aanleiding

Achtergrond

Aan de Molenstraat te Retranchement, ten oosten van de het dorp omringende vestingwerken, is een bebouwingscluster gelegen. Onderdeel van dit cluster vormen de burgerwoningen aan de Molenstraat 23, 25 en 27. Achter de burgerwoning aan de Molenstraat 25 is een langgerekte loods gelegen welke in gebruik is voor bedrijfsmatige activiteiten. De loods bestaat uit twee verschillende delen; het zuidelijke deel aan de Molenstraat 25a (verder: het plangebied) en het noordelijke deel aan de Molenstraat 25b. Ter plaatse van het zuidelijke deel van de loods aan de Molenstraat 25a is sinds 1997 een initiatiefnemer gevestigd, welke de loods in gebruik (en in eigendom) heeft voor bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een aannemersbedrijf. Ten tijde van het vestigen van het aannemersbedrijf vigeerde ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 3 juli 1975). De gronden waren bestemd voor ‘Agrarische doeleinden klasse B’. Ter plaatse waren uitsluitend agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer waren niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. In 2001 is het bestemmingsplan “Buitengebied” geactualiseerd (vastgesteld op 19 juli 2001). Bij deze actualisatie is de bestemming ter plaatse van het plangebied gewijzigd in ‘Burgerwoning’ (bijgebouw). Gelet op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf is het gebruik van de gronden niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan. In 2011 is het bestemmingsplan “Buitengebied” opnieuw geactualiseerd (vastgesteld op 23 juni 2011). Bij deze actualisatie zijn de gronden bestemd als ‘Wonen’ (bijgebouw). Het gebruik van gronden als aannemersbedrijf is aldus niet in overeenstemming met de bestemming. Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Sluis het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis” vastgesteld. Het gehele bebouwingscluster aan de Molenstraat is hierbij, hoewel voorheen aangemerkt als gelegen in het buitengebied, betrokken in het bestemmingsplan dat voor (o.a.) de kern Retranchement is opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’. Met deze bestemmingswijziging werd beoogd de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, alsmede ter plaatse van het noordelijk deel van de loods aan de Molenstraat 25b, te legaliseren.

Aanleiding

Door appellant is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis”, voor zover dat bestemmingsplan toezag op de bestemmingswijziging ter plaatse van het plangebied. Tegen de bestemming ‘Bedrijf’ als aangewezen voor het noordelijk deel van de loods (Molenstraat 25b) geldt dat hier geen beroep tegen aangetekend is. Op 30 april 2014 heeft de ABRvS uitspraak gedaan inzake het aangetekende beroep (ECLI:NL:RVS:2014:1589). De ABRvS heeft het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis” vernietigd, voor zover dat besluit toeziet op het plandeel met de bestemming ‘Bedrijf’ en de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 19’ betreffende gronden aan de Molenstraat 25a te Retranchement. Redengevend voor de vernietiging is dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de passendheid van de in het plan voorziene wijziging van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming niet is beoordeeld en gemotiveerd. Ook geldt dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis” geen onderzoek is verricht naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (tot het realiseren van een bedrijfswoning).

Als gevolg van de vernietiging van het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis” heeft ter plaatse van het plangebied aan de Molenstraat 25a weer het bestemmingsplan “Buitengebied” (2011) te gelden. In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen ten behoeve van het ‘Wonen’. In het bestemmingsplan “Buitengebied” is voor het gehele bebouwingscluster aan de Molenstraat de bestemming ‘Wonen’ opgenomen, binnen het bestemmingsvlak is het toegestaan om drie wooneenheden te realiseren. Aangezien binnen dit bestemmingsvlak, te weten aan de Molenstraat 23, 25 en 27, reeds drie wooneenheden aanwezig zijn is het niet mogelijk de gronden binnen het plangebied in gebruik te nemen als separate wooneenheid. Daarnaast is het ook niet gewenst het zuidelijk deel van de loods aan de Molenstraat 25a in gebruik te nemen als wooneenheid, gelet op het aangrenzende (in rechte onaantastbaar geworden) bedrijf dat is gevestigd in het noordelijk deel van de loods (aan de Molenstraat 25b). Aldus geldt dat de gronden binnen het plangebied uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het ‘wonen’, zonder dat zich ter plaatse een wooneenheid mag bevinden. Feitelijk heeft het zuidelijk deel van de loods te gelden als een ‘bijgebouw’ bij de aangrenzende wooneenheid.

De gemeente Sluis acht de bestemming ‘Wonen’ (bijgebouw) ter plaatse van het plangebied niet in overeenstemming met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Het is gewenst om de gronden te bestemmen als ‘Bedrijf’. Het is niet langer gewenst om ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid op te nemen tot de bouw van een bedrijfswoning. Met inachtneming van de voornoemde uitspraak van de ABRvS en rekening houdende met de oorspronkelijke bestemmingsverdeling als opgenomen in het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis” voorziet het onderhavige bestemmingsplan in de (gemotiveerde) bestemmingswijziging van ‘Wonen’ naar ‘Bedrijf’.



Satellietfoto ter plaatse van het bebouwingscluster aan de Molenstraat, ten oosten van de vestingwerken van Retranchement. Per hoofdgebouw is het huisnummer weergegeven. Het plangebied is indicatief weergegeven met een rode contour.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen in een bebouwingscluster dat is gesitueerd ten oosten van de vestingwerken van Retranchement. Het bebouwingscluster is op een afstand van circa 60 meter van het bestaand stedelijk gebied van Retranchement gesitueerd, van dat gebied gescheiden door aardewerken en water. Het bebouwingscluster zelf heeft een driehoekige vorm, waarvan één van de punten naar de Molenstraat is gericht. Aan de Molenstraat, een doorgaande weg van Retranchement naar Cadzand, is de burgerwoning aan de Molenstraat 25 gelegen. Circa 85 meter ten noordwesten hiervan, aan de Molenstraat 23, is eveneens een burgerwoning gelegen. Deze burgerwoning is bereikbaar via een aanwezige ontsluitingsweg. Circa 40 meter ten noordoosten van de woning die aan de weg is gelegen is eveneens een burgerwoning aan de Molenstraat 27 aanwezig. Tussen deze drie burgerwoningen in is een bedrijfsloods gelegen, waarbij deze bebouwing zich direct achter de woning aan de Molenstraat 25 bevindt en op korte afstand van de woning aan de Molenstraat 27. De loods bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Het plangebied bestaat uit het zuidelijke deel van de loods met bijbehorend erf.

Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, perceelnummer 512. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de kadastrale grenzen. In het oosten grenst het plangebied aan het voorerf en zijerf van de woning aan de Molenstraat 27. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door het achtererf van de woning aan de Molenstraat 25. In het westen wordt de plangrens gevormd door de ontsluitingsweg welke verloopt naar de woning aan de Molenstraat 23 en het noordelijk deel van de loods aan de Molenstraat 25b. De aanwezige groenvoorziening maakt deel uit van het plangebied.



Weergave kadastrale situatie ter plaatse van het bebouwingscluster aan de Molenstraat. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.

1.3 Bestaande situatie

Retranchement

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. Nadien werd de omwalling met drie bastions aangelegd die het dorp Retranchement ook tegenwoordig nog omsluit. Bij een stortvloed zakte een deel van één van de forten van Retranchement weg in het Zwin. Daarop heeft men een dam aangelegd om de verdedigingswerken tussen beide forten tegen de zee te beschermen. Uit deze Boerendam, de huidige Molenstraat, ontwikkelde zich het huidige dorp. Het plangebied is juist buiten de het dorp omsluitende contrescarp gelegen, ten noorden van de Molenstraat.



Kaartbeeld 1920: ter plaatse van plangebied is nog geen bebouwing aanwezig



Kaartbeeld 1940: ter plaatse van plangebied is enige bebouwing aanwezig

Plangebied

Ter plaatse van het plangebied is 'V.D.L. Bouwbedrijf' gevestigd. Dit betreft een aannemersbedrijf dat nieuwbouw, verbouw en renovatie van particuliere bouwwerken enerzijds, en utiliteitsbouw anderzijds, als hoofdactiviteit heeft. Bedrijfsactiviteiten betreffen onder meer het leveren en plaatsen van houten, aluminium en PVC ramen, deuren en kozijnen en het leveren en plaatsen van kunststof dakbedekking, rolluiken, zonwering en terrasoverkappingen. Ook het realiseren van aanbouwen en verbouwingen van woningen vormt een bedrijfsactiviteit.

Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de in het plangebied aanwezige bebouwing en verhardingen. Ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied is een bedrijfsgebouw aanwezig. Dit betreft het zuidelijk deel van een aanwezige loods. De loods bestaat uit één bouwlaag met kap, met een goot- en bouwhoogte van ca. 4 meter respectievelijk 6 meter. Aan de oostzijde van het gebouw is een aanbouw gepleegd, enkele van de gevelopeningen zijn hier gericht op het erf van de woning aan de Molenstraat 27. De voornaamste gevelopeningen, welke voor voertuigen toegang verschaffen tot het gebouw, zijn gelegen aan de westzijde van het gebouw. Aan de westzijde van het gebouw is tevens het grotendeels verharde erf gelegen. Aan de gevel zijn verhardingen in gebruik voor buitenopslag

en tevens als manoeuvreerruimte voor voertuigen. Het meest westelijk gelegen deel van het plangebied is in gebruik als groenvoorziening. De bedrijfsbebouwing en het erf worden ontsloten middels een ontsluitingsweg die aansluit op de Molenstraat. Deze toegangsweg is mede in gebruik bij de achtergelegen woning aan de Molenstraat 23 en het bedrijf dat is gevestigd aan de Molenstraat 25b (noordelijk deel loods).



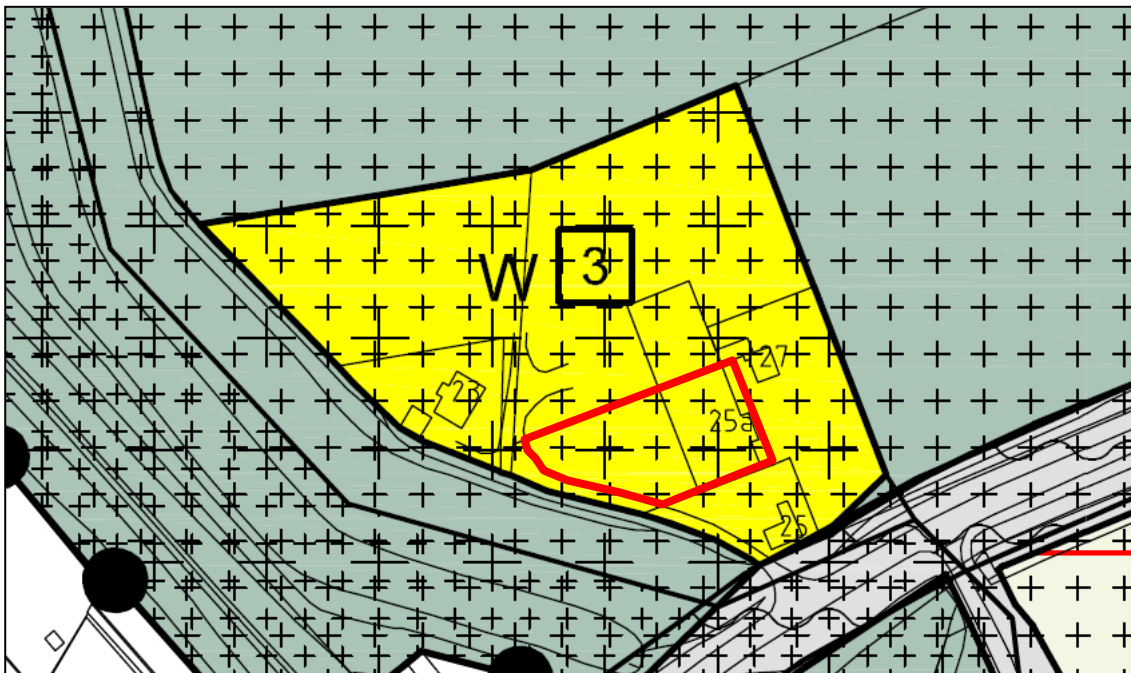
Luchtfoto van het bebouwingscluster aan de Molenstraat. Centraal op de foto is de loods zichtbaar. Het rechter deel van de loods, met het bijbehorende erf maakt deel uit van het plangebied.



Aanzicht van de oostzijde van de loods, gezien vanaf de Molenstraat. Op de voorgrond is het voorerf van de belendende woning aan de Molenstraat 27 zichtbaar.



Aanzicht van de westzijde van de loods. Uitsluitend de kap en zijgevel van de loods zijn zichtbaar vanaf de Molenstraat. Langs de ontsluitingsweg is opgaande begroeiing aanwezig.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied" ter plaatse van het bebouwingscluster aan de Molenstraat. Het plangebied is geduid met een rode contour. Met 'geel' is de bestemming 'Wonen' weergegeven, met 'donkergroen' is de bestemming 'Natuur' weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld op 23 juni 2011 door de gemeenteraad van Sluis. Na vernietiging van het bestemmingsplan "Kleine kernen Sluis", voor zover dat bestemmingsplan toezag op het plangebied, is het bestemmingsplan "Buitengebied" weer komen te gelden. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor het 'wonen', waarbij geldt dat ter plaatse van het gehele bebouwingscluster drie wooneenheden zijn toegestaan. Nu reeds drie woningen aanwezig zijn, geldt dat ter plaatse van het plangebied géén woning is toegestaan. De bebouwing dient aldus te worden beschouwd als een 'bijgebouw' bij de aangrenzende burgerwoning. Het gebruik van gronden ten behoeve van een aannemersbedrijf is in strijd met de bestemming 'Wonen'. De bebouwing binnen het plangebied is niet in strijd met de bestemming, nu voor het 'bijgebouw' geldt dat de bestaande maatvoering als ten hoogste toelaatbaar mag worden aangehouden. Om de bedrijfsactiviteiten van een aannemersbedrijf ter plaatse toe te staan dient een nieuwe juridisch-planologische regeling te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze regeling.

1.5 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan bestaat uit twee delen. In Deel A (planopzet) zijn twee hoofdstukken opgenomen. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de aanleiding tot het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische planopzet. In Deel B (verantwoording) zijn eveneens twee hoofdstukken opgenomen. Hoofdstuk 4 handelt over de beleidsmatige keuzen die ten grondslag liggen aan de bestemmingsregeling. Ook wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid in het licht van milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheidsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Deel A - Planopzet

2 PLANOPZET

Bebouwing

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt uitsluitend de feitelijk legaal aanwezige bebouwing aldus juridisch-planologisch te regelen. De ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied aanwezige loods is feitelijk aanwezig. Daarnaast geldt dat deze loods, binnen de vigerende bestemming 'Wonen' beschouwd als bijgebouw, ook legaal aanwezig is. De loods voldoet weliswaar niet aan de maximale maatvoeringseisen als opgenomen binnen de bestemming 'Wonen', maar op basis van de algemene regels (art. 42.2, onder a) – welke hebben te gelden boven de regels van de enkelbestemming - van het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied" bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in de bestemming 'Wonen' is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden. De loods was 'bestaand' ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied". Voorts geldt dat de overige bestaande bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, in het onderhavige bestemmingsplan positief worden bestemd.

Gebruik

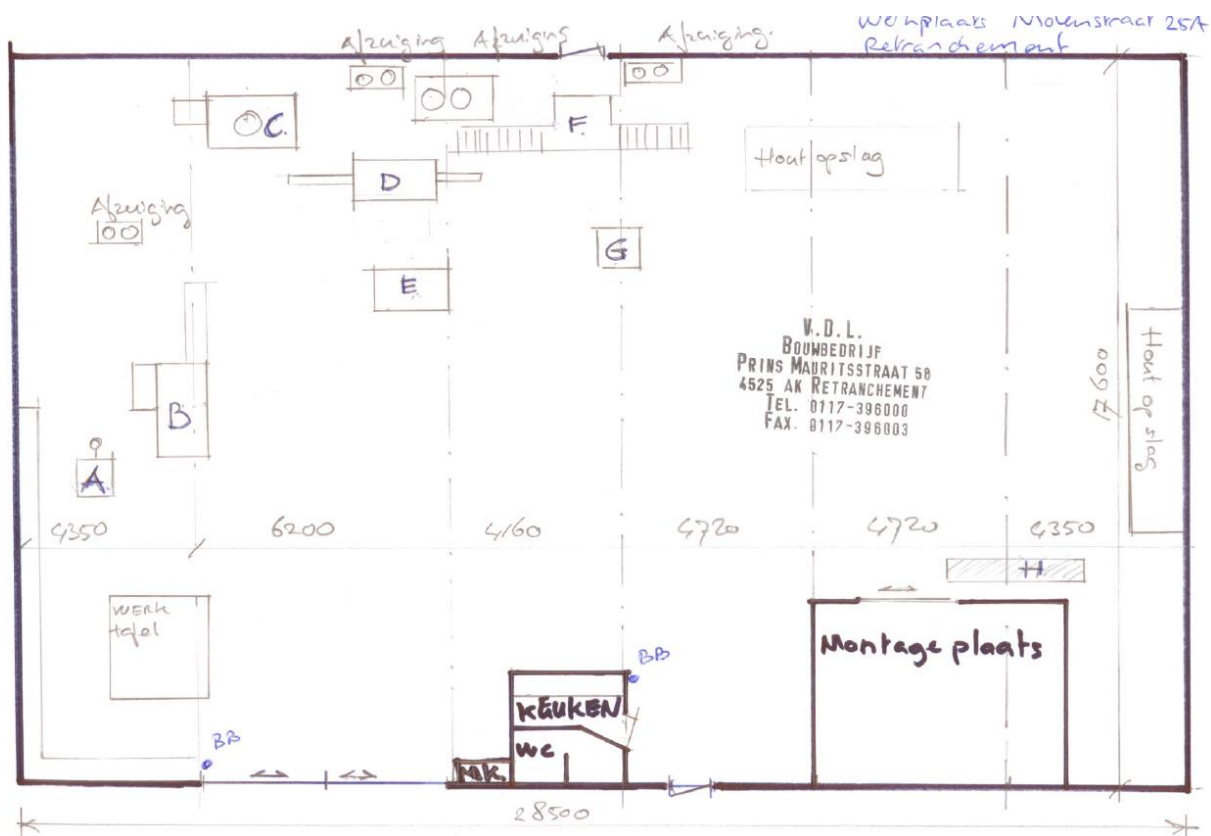
De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Bedrijf' is grotendeels gelegen in de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken binnen het plangebied. Gelet op de ligging van drie burgerwoningen in de directe omgeving van het plangebied, en daarnaast de aard en milieu-uitstraling van de bedrijfsactiviteiten, is het gewenst om uitsluitend de thans feitelijk bestaande bedrijfsactiviteiten (van 'V.D.L. Bouwbedrijf') juridisch-planologisch mogelijk te maken. De bestaande bedrijfsactiviteiten van V.D.L. Bouwbedrijf zijn aan de hand van de volgende stappen vastgelegd in de bestemmingsregeling:

Duiden van de gebruiksmogelijkheden

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' worden, om deze activiteiten nader te duiden, bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd. De categorisering als opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) wordt door de ABRvS geaccepteerd als maatstaf om te komen tot 'een goede ruimtelijke ordening'. In de VNG-publicatie worden ten aanzien van de bouwrijverheid verschillende categorieën onderscheiden (aan de hand van SBI-codes), onder meer (voor zover relevant): bouwbedrijven (bedrijfsoppervlak groter dan wel kleiner dan 2000 m²), aannemersbedrijven (bedrijfsoppervlak groter dan wel kleiner dan 1000 m²) en timmerwerkfabrieken (productie-oppervlak groter dan wel kleiner dan 200 m²).

Aan de hand van het milieu-spoor is beoordeeld in welke categorie (omschrijving) het gevestigde 'V.D.L. Bouwbedrijf' kan worden ingedeeld. Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit op de inrichting van toepassing geworden. Drie jaar later (1 januari 2011) is het overgangsrecht met betrekking tot voorschriften geëindigd. Voorheen verleende vergunningen moeten worden aangemerkt als melding in het kader van het Activiteitenbesluit en de voorschriften uit het Barim en Rarim zijn op de inrichting van toepassing. Het bedrijf is meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit (type B). Op 26 februari 2012 is door initiatiefnemer / eigenaar van 'V.D.L. Bouwbedrijf' een melding Activiteitenbesluit gedaan. Bij deze melding, welke onder meer betrof het verrichten van mechanische bewerkingen van hout of kurk (of soortgelijke voorwerpen) en het reinigen, coaten en lijmen van hout of kurk (of soortgelijke voorwerpen), is een situatieschets gevoegd. Uit de melding, welke verder wordt

omschreven als ‘opslag van bouwmaterialen, maken houten kozijnen en ramen’, en de situatieschets blijkt welke bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Uit de situatieschets blijkt dat de loods in gebruik is als werkplaats. Ter plaatse zijn, naast opslag, diverse typen zaagmachines opgesteld om hout te kunnen bewerken.



Situatieschets behorend bij melding Activiteitenbesluit in 2012. Ter plaatse van de letters vindt het volgende gebruik plaats: A = houtkachel, B = formaatzaag, C = toupie, D = vierzijdige schaafbank, E = houtcombine, F = radiaalzaag, G = lintzaag, H = ramenpers.

Op basis van de melding kunnen de bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt als behorende bij een 'aannemersbedrijf'. Hierbij geldt dat, in tegenstelling tot een bouwbedrijf en timmerwerf fabriek, de bedrijfsactiviteiten in belangrijke mate bestaan uit het op de bouwlocatie monteren / bouwen van onderdelen als kozijnen en niet ter plaatse van het plangebied. Ook geldt dat de werktijden in hoofdzaak zijn gelegen binnen de dagperiode. Er heeft uitsluitend machinale houtbewerking plaats, geen spuitactiviteiten. De opslag van gevaarlijke stoffen is daarnaast beperkt, dit beperkt zich tot producten als houtlijm, grondverf, verdunner en machineolie (< 200 liter). Dat machines aanwezig zijn waarmee seriematig kozijnen kunnen worden gemaakt, maakt niet dat de bedrijfsactiviteiten niet als 'aannemersbedrijf' kunnen worden aangemerkt. Zo is ter plaatse van de werkplaats geen sprake van een opstelling en gebruik dat kan worden aangemerkt als 'geautomatiseerde productiemethode'. Ten aanzien van een bedrijf met vergelijkbare omstandigheden van het geval oordeelde de ABRvS eerder dat dit als 'aannemersbedrijf' kon worden aangemerkt (5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2473). Uit een andere uitspraak van de ABRvS blijkt dat niet kan worden aangesloten bij het normale spraakgebruik om een 'aannemersbedrijf' te definiëren, daar dit spraakgebruik bij deze bedrijfsactiviteit te algemeen is. De bestemmingsregeling dient duidelijk te maken wat onder een aannemersbedrijf wordt verstaan (18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1315). In de

onderhavige bestemmingsregeling wordt bij deze uitspraken aangesloten door ter plaatse van het plangebied uitsluitend een ‘aannemersbedrijf’ toe te staan en tevens exact te definiëren wat onder ‘aannemersbedrijf’ wordt verstaan.

Duiden van de gebruiksoppervlakte

In de VNG-publicatie wordt een onderscheid gemaakt tussen aannemersbedrijven (met werkplaats) met een bedrijfsoppervlak groter dan 1000 m² en met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 1000 m². Uit een uitspraak van de ABRvS blijkt dat, bij het categoriseren, het oppervlakcriterium terug dient te komen in de bestemmingsregeling (10 februari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL330). Het plangebied, tevens het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’, is groter dan 1000 m². Zonder nadere oppervlaktebeperking kan zich (in theorie) een aannemersbedrijf groter dan 1000 m² vestigen. Een dergelijk bedrijf wordt ingedeeld in milieucategorie 3.1. Gelet op de nabije ligging van burgerwoningen is vestiging van een dergelijk milieuhinderlijk bedrijf niet wenselijk. Daarnaast is ook de huidige bedrijfsvoering van ‘V.D.L. Bouwbedrijf’ kleiner dan 1000 m². Middels een aanduiding wordt in de bestemmingsregeling het maximum bedrijfsoppervlak beperkt, zodoende kan het bedrijf worden ingedeeld in milieucategorie 2. Daarbij is rekening gehouden met de huidige bedrijfsvoering. Zo worden gronden aan de westzijde die thans in gebruik zijn als groenvoorziening niet betrokken bij het bedrijfsoppervlak.

Verkeersaantrekkende werking

In de VNG-publicatie wordt, naast de indices, geur, stof, geluid en gevaar, eveneens inzicht gegeven in de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf. Voor aannemersbedrijven met een bedrijfsoppervlak van minder dan 1000 m² geldt dat deze een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking hebben (indice 1). In CROW-publicatie 317 zijn meer exacte verkeerscijfers gegeven. In deze cijfers wordt een onderscheid gemaakt in stedelijkheidsgraad van gemeenten en de ligging in een bepaald gebiedstype. Sluis kan worden aangemerkt als een niet-stedelijke gemeente, het plangebied is gelegen in het gebiedstype ‘buitengebied’. Voor arbeidsintensieve bedrijvigheid / bezoekersextensieve bedrijvigheid (werkplaats) in niet-stedelijke gemeenten, gelegen in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van ca. 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Met ‘bvo’ wordt, anders dan in de bestemmingsregeling, bedoeld het brutovloeroppervlak van een bedrijf in een gebouw. Het gebouw in het plangebied (bouwvlak) is ca. 500 m² groot. Aldus geldt als bvo 500 m². Geconcludeerd kan worden dat maximaal 50 verkeersbewegingen per etmaal kunnen plaatsvinden (10 x 5). Dit is inclusief vrachtverkeer en het betreft zowel aan- als afrijdend verkeer (per keer één verkeersbeweging). Gelet op de wijze van ontsluiten van de bedrijfsloods (bestemmingsverkeer, slechts weinig verkeer twee overige bestemmingen) en het verkeersbeeld in Retranchement, leidt vestiging van een aannemersbedrijf niet tot verkeersknelpunten.

Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036,

r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. De gemeente Sluis hanteert op dit moment geen eigen parkeerbeleid, maar gebruikt de CROW-kencijfers voor het parkeren als vastgelegd in publicatie 317. Deze CROW-kencijfers worden landelijk gezien als betrouwbare leidraad voor het vaststellen van de parkeerbehoefte.

Beoordeling

In de CROW-publicatie 317 wordt een onderscheid gemaakt in kencijfers voor gemeenten met een verschillende stedelijkheidsgraad en voor verschillende gebiedstypen binnen een gemeente. De gemeente Sluis kan worden aangemerkt als een niet-stedelijke gemeente, het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied'. Voor arbeidsintensieve bedrijvigheid / bezoekersextensieve bedrijvigheid (werkplaats) in niet-stedelijke gemeenten, gelegen in het buitengebied geldt een minimum parkeerbehoefte van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Met 'bvo' wordt, anders dan in de bestemmingsregeling, bedoeld het brutovloeroppervlak van een bedrijf in een gebouw. Het gebouw in het plangebied (bouwvlak) is ca. 500 m² groot. Aldus geldt als bvo 500 m². Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse 11 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn (2,1 pp x 5, afgerond naar boven). Op het erf voor de loods is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in de parkeerbehoefte van het aannemersbedrijf kan worden voorzien.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die het gebruik van gronden ten behoeve van een aannemersbedrijf mogelijk maakt.

3.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de systematiek als gehanteerd in het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis”. Bij de afzonderlijke bestemmingen wordt ingegaan op de gemaakte keuzes.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

3.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' geldt dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van een aannemersbedrijf. Omdat de aanduiding over een groot deel van het plangebied is gelegen, geldt dat zich ter plaatse van het plangebied uitsluitend een aannemersbedrijf kan vestigen. De gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf', gelegen in het uiterste westen van het plangebied, kunnen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van ondergeschikte voorzieningen ten dienste van de bestemming. Dit betreft dan bijvoorbeeld verhardingen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. In het plangebied kan zich uitsluitend een aannemersbedrijf vestigen uit milieucategorie 2 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een dergelijk aannemersbedrijf mag géén groter bedrijfsoppervlak hebben dan 1000 m². Omdat het plangebied – en bestemmingsvlak 'Bedrijf' - een groter oppervlak heeft dan 1000 m² geldt dat een specifieke aanduiding is opgenomen voor de bedrijfsgrootte. Het aannemersbedrijf mag zich uitsluitend vestigen ter plaatse van de hiertoe opgenomen aanduiding. Tevens is bepaald dat het bedrijfsoppervlak – gemeten in bruto vloeroppervlak, waarbij tevens het niet-overdekte bij gebouwen behorende vloeroppervlak is betrokken – niet meer dan 1000 m² mag bedragen. In de begripsbepalingen is 'bruto vloeroppervlak (BVO)' nader gedefinieerd. Ook een 'aannemersbedrijf' is in de begrippen nader gedefinieerd. Het meest westelijk gelegen deel van het plangebied mag niet worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, hier geldt dat bijvoorbeeld uitsluitend (niet-openbare) groenvoorzieningen en verhardingen zijn toegestaan. De bouwregels laten de huidige bedrijfsbebouwing toe.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

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

In de algemene bouwregels is een nadere eisen regeling opgenomen voor de plaatsing en vormgeving van bouwwerken. Ook is een regeling opgenomen voor het toestaan van bestaande van het bestemmingsplan afwijkende afstanden en maatvoeringen van bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan. Ook is een regeling opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor typen gebruik die in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduidingsregels hebben betrekking op de ligging van het plangebied in een molenbiotop en de ligging van het plangebied in een beschermingszone van een dijk. De regels als opgenomen in dit artikel gelden boven de regels als opgenomen in de enkelbestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan het College van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het overschrijden van bebouwingsgrenzen. De criteria die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. De criteria die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen worden aangegeven.

Overige regels

Op 29 november 2014 is de "Reparatiewet BZK 2014" in werking getreden (Stb. 2014, 458). Art. XXIII onderdeel H van de "Reparatiewet BZK 2014" voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 Woningwet luidt dat (onder meer) art. 8, lid 5 Woningwet slechts van toepassing blijft tot het tijdstip van wijziging van een bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Art. 8, lid 5 Woningwet biedt thans de wettelijke grondslag

voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in een gemeentelijke bouwverordening. Eén van deze bedoelde voorschriften betreft het reguleren van het 'parkeren'. De term 'wijziging van het bestemmingsplan' komt niet voor in de Wet ruimtelijke ordening (Wro); deze wet gaat uit van de 'vaststelling' of de 'inwerkingtreding' van een nieuw bestemmingsplan. Logischerwijs kan in de plaats van 'wijziging' niet 'vaststelling' worden gelezen, omdat de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening dan zijn vervallen vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. En het 'gat' tussen vaststelling en inwerkingtreding kan in sommige gevallen, bijvoorbeeld bij schorsing van het bestemmingsplan, lang duren. Om die reden dient de wet zo te worden geïnterpreteerd dat de stedenbouwkundige voorschriften pas komen te vervallen als een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden. Gelet op de "Reparatiewet BZK 2014" is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. Bij inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan treedt deze parkeerregeling in de plaats van de regeling als opgenomen in de gemeentelijke Bouwverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel 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 een omgevingsvergunning worden afgeweken 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

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Tweede herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis".

Deel B - Verantwoording

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1 Beleidsmatige aspecten

Het relevante beleidskader voor de beoogde ontwikkeling is weergegeven in onderstaande tabellen. In de tweede kolom van de tabel zijn de relevante beoordelingsaspecten uit de beleidsdocumenten weergegeven en in de derde kolom is de afweging hiervan weergegeven.

Rijk		
<i>Toetsingskader</i>	<i>Beoordelingsaspect</i>	<i>Afweging</i>
<i>Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) - 2012</i>	Verstedelijkings- en landschaps-beleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Ten aanzien van bedrijvigheid richt het Rijk zich op het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor internationale bedrijven in de stedelijke regio's.	Zie de navolgende tabellen met het provinciale en gemeentelijke beleid. Onderhavig bedrijf heeft slechts een lokaal bereik en is niet gevestigd in een stedelijke regio.
<i>Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro) – 2012 en latere aanvullingen</i>	Het Barro en Rarro geven ruimtereserveringen weer voor gebieden waarvoor nationale belangen gelden.	Voor het plangebied gelden geen ruimtereserveringen op grond van het Barro en de Rarro.
<i>Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro) - 2012</i>	De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat, indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte is en dat deze behoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt opgelost. Indien dit niet mogelijk is, dient de stedelijke ontwikkeling passend te worden ontsloten.	In het plangebied wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1, lid 1, onder i Bro mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie van de ABRvS blijkt dat een ruimtelijke ontwikkeling reeds gelet op de 'kleinschalige omvang' niet kan classificeren als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Zo geldt dat een bedrijfslocatie met een oppervlak van 2.360 m ² , met daarop de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m ² (buiten bestaand stedelijk gebied), gezien de omvang niet classificeert als een 'stedelijke ontwikkeling' (ECLI:NL:RVS:2014:1442, r.o. 5.5.1). In onderhavig geval wordt een kleiner bedrijfsoppervlak mogelijk gemaakt dan in het

		voornoemde geval en wordt tevens géén nieuwe bebouwing opgericht. Gelet hierop is er sprake van een 'kleinschalige omvang'. Ook geldt dat indien een bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging, maar niet in nieuw ruimtebeslag, er dan in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij de functiewijziging substantieel is (ECLI:NL:RVS:2016:1075, r.o. 9.4). In onderhavig geval neemt de hoeveelheid bebouwing niet toe. Daarnaast is er geen sprake van een substantiële functiewijziging, nu in het vigerende bestemmingsplan ("Buitengebied, 2^e herziening") in de bestemming 'Wonen' een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het toestaan van een 'Nieuwe Economische Drager' (NED) als voorkomend in Bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan. Op basis van deze bijlage wordt het onder meer mogelijk gemaakt om bedrijven te vestigen met een gelijkwaardige of grotere ruimtelijke uitstraling dan een aannemersbedrijf.
--	--	---

Provincie Zeeland		
Toetsingskader	Beoordelingsaspect	Afweging
Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 – 2012 en herziene versie 2016	In de provincie Zeeland is de bevolkingsgroei de laatste jaren afgenomen, het omslagpunt nadert. Veranderingen in de bevolkingsopbouw zorgen voor minder groei op regionaal niveau en zelfs tot krimp, vergrijzing, ontgroening en toenemende trek naar de	Voorgenomen wordt om juist buiten de bebouwde kom van Sluis een Nieuwe Economische Drager te vestigen in bestaande bebouwing. Het vestigen van een kleinschalig aannemersbedrijf in bestaande bebouwing is passend in het beleid van de provincie.

	steden. Dit betekent ook een verschuiving op het gebied van onder meer arbeidsmarkt en het gebruik van bestaande gebouwen. De Provincie wil zorgdragen voor een gezonde economie in evenwicht met de kwaliteiten van het landschap. Zo wordt onder meer ingezet op het faciliteren van Nieuwe Economische Draggers.	
<i>Verordening ruimte provincie Zeeland - 2012</i>	Voor bedrijven en detailhandelsvoorzieningen geldt dat in een bestemmingsplan uitsluitend bedrijven mogen worden toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen. Dit geldt niet voor de vestiging van Nieuwe Economische Draggers als genoemd in bijlage 1 bij de verordening. Indien een bedrijfsactiviteit in deze bijlage wordt genoemd én gebruik maakt van bestaande bebouwing, is een bestemmingswijziging voor het toestaan van de Nieuwe Economische Drager niet in strijd met het provinciale belang.	In bijlage 1 bij de Verordening ruimte provincie Zeeland is een lijst opgenomen van (mogelijke) bedrijfsactiviteiten die als Nieuwe Economische Drager kunnen worden aangemerkt. Vestiging van deze bedrijfsactiviteiten in bestaande bebouwing is zonder meer mogelijk. Als type bedrijfsactiviteiten zijn onder meer opgenomen bouwbedrijven, installatiebedrijven en houtzagerijen. Een aannemersbedrijf kan gelijk worden gesteld aan dit type bedrijfsactiviteiten. Gelet hierop is een aannemersbedrijf als Nieuwe Economische Drager aan te merken en passend in het provinciale beleid.

Gemeente Sluis		
<i>Toetsingskader</i>	<i>Beoordelingsaspect</i>	<i>Afweging</i>
<i>Visiedocument Krachtig verbonden 2016-2020 - 2016</i>	Ten aanzien van solitaire bedrijvigheid geldt dat de gemeente Sluis hieraan ruimte wil bieden binnen kaders. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wordt zorgvuldig de afweging gemaakt tussen de verdere verstening en het verdwijnen van de openheid en het natuurlijke karakter van het landschap. Tevens wordt dit	In het onderhavige plangebied is bestaande bebouwing gelegen. Het aannemersbedrijf maakt gebruik van deze bestaande bebouwing. Zodoende heeft geen verdere verstening plaats en wordt leegstand van een deel van het gebouw voorkomen.

	ook in relatie gezien tot vrijkomende en leegstaande locaties in het buitengebied.	
--	--	--

4.2 Milieuhygiënische aspecten

Art. 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vereist dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Op grond van art. 3.1.6, eerste lid, onder b en f Bro betreft dit onder meer inzichten over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en inzichten over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan zijn feiten en belangen ten aanzien van de aspecten water, bodem, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid en ecologie (soortenbescherming en gebiedsbescherming) door de gemeente Sluis nader beschouwd. Tevens is het Besluit m.e.r. betrokken in de beschouwing. De resultaten van de beschouwing zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Milieuhygiënische aspecten	Verantwoording
<i>Bodem</i>	Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de ABRvS, voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het bestemmingsplan pas kan vaststellen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Ter plaatse van het plangebied is reeds een aannemersbedrijf gevestigd; de bodem is daarbij geschikt gebleken voor de beoogde functie. Gelet hierop staat het aspect 'bodem' niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.
<i>Water</i>	Onderhavig bestemmingsplan legt de feitelijk bestaande situatie vast. In een bestaand gebouw dat thans is bestemd als 'bijgebouw' binnen de bestemming 'Wonen', wordt een aannemersbedrijf juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Daartoe wijzigt de bestemming 'Wonen' in 'Bedrijf'. De bestaande bebouwing en verharding blijft ongewijzigd behouden. Het plangebied is gelegen in een beschermingszone van een dijk. In de bestemmingsregeling is deze beschermingszone nader gedefinieerd.

<i>Cultuurhistorie</i>	In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Daarnaast wordt uitsluitend de feitelijk aanwezige situatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plangebied is wel gelegen in een molenbiotop. Deze molenbiotop wordt in de bestemmingsregeling beschermd.
<i>Archeologie</i>	Ter plaatse van het plangebied worden geen bodemroerende werkzaamheden voorzien. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de thans feitelijk aanwezige situatie vast te leggen.
<i>Flora en fauna</i>	Het plangebied is feitelijk reeds in gebruik bij het aannemersbedrijf. Het onderhavige bestemmingsplan maakt deze feitelijke situatie juridisch-planologisch mogelijk. Gelet op de bedrijfsactiviteiten, welke verkeersbewegingen en geluidsproductie tot gevolg hebben, is het niet aannemelijk dat in de bedrijfsbebouwing beschermde fauna voorkomt. Ook is het niet aannemelijk dat beschermde flora voorkomt, omdat het erf is verhard dan wel dat de groenvoorzieningen in hoge mate zijn gecultiveerd. Gelet op de slechts kleinschalige bedrijfsactiviteiten zal vestiging van het aannemersbedrijf niet leiden tot significante negatieve effecten op in de omgeving gelegen beschermde natuurgebieden. Er is geen sprake van relevante stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.
<i>Akoestiek weg-, rail- en vliegverkeerslawaaï</i>	Ter plaatse van het plangebied wordt geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Zodoende behoeft aan deze wetgeving niet te worden getoetst
<i>Milieuzonering</i>	Ter plaatse van het plangebied wordt uitsluitend een milieuhinderlijke functie mogelijk gemaakt in de vorm van een aannemersbedrijf. Het bedrijfsoppervlak van het aannemersbedrijf is beperkt tot maximaal 1000 m ² , waardoor het bedrijf kan worden ingedeeld in milieucategorie 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (SBI 2008: 41, 42, 43, nummer 3). De richtafstanden voor dit type bedrijf zijn 10 meter voor de uitstoot van stof, 30 meter voor geluid en 10 meter voor de indice gevaar. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustig buitengebied', waardoor de richtafstanden niet met één stap kunnen worden teruggebracht. Er heeft een beoordeling van de bedrijfsactiviteiten van het reeds gevestigde (te legaliseren) aannemersbedrijf plaatsgevonden, deze beoordeling is in Hoofdstuk 2 uitgebreid uiteengezet. Uitgegaan mag worden van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Uit de beoordeling blijkt dat van stofhinder uitsluitend sprake kan zijn vanwege gevelopeningen. Overig stof wordt door mechanische installaties opgevangen dan wel door een goede bouwkundige afscheiding. Het gebouw beschikt aan alle zijden over een goede bouwkundige en afdichtende constructie. Stof kan buiten de bedrijfsruimte vrijkomen via de deuren aan de westzijde van het gebouw, wanneer deze open staan. Binnen een afstand van 10 meter zijn geen milieugevoelige functies aanwezig. Ook geluid afkomstig

	van bedrijfsactiviteiten kan, gelet op de bouwkundige afscheiding, uitsluitend via gevelopeningen (grote deuren aan de westzijde) het gebouw verlaten. Ook wordt geluid geproduceerd door verkeersbewegingen en manoeuvreerbewegingen op het voorerf. Deze bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend mogelijk ter plaatse van de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Binnen een afstand van 30 meter van deze aanduiding, aan de westzijde van het gebouw, zijn geen milieugevoelige functies aanwezig dan wel is sprake van een goede bouwkundige afscheiding. Ten aanzien van het aspect gevaar geldt dat hiervan geen sprake is, gelet op de slechts geringe opslag (< 200 liter) van gevaarlijke stoffen. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
<i>Externe veiligheid</i>	In en nabij het plangebied zijn geen relevante risicobronnen met bijbehorend plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) aanwezig.
<i>Kabels en leidingen</i>	In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen.
<i>Luchtkwaliteit</i>	Het onderhavige plan heeft geen significante negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. De toegelaten ruimtelijke ontwikkeling is vanwege de bedrijfsactiviteiten en de beperkte verkeersaantrekkende werking als NIBM aan te merken.
<i>Toetsing Besluit m.e.r.</i>	Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied in Retranchement wordt de vestiging van uitsluitend een aannemersbedrijf voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het

	geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plangebied ligt wel in de directe nabijheid van het provinciale Natuurnetwerk (EHS). Gelet op de slechts kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn er geen negatieve effecten op de natuur- en landschapswaarden te verwachten. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Van externe werking op een Natura 2000 gebied zal geen sprake zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen Rijksmonument gelegen. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.
--	---

5 OVERLEG EN INSPRAAK

5.1 Inspraak

In art. 150 van de Gemeentewet is geregeld dat bij gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. De gemeente Sluis hanteert de “Inspraakverordening gemeente Sluis” als in werking getreden op 22 augustus 2008. In art. 2a, lid 1 van deze verordening is vastgelegd dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Ten aanzien van bestemmingsplannen is besloten dat inspraak wordt verleend. In art. 2a, lid 3 van de Inspraakverordening zijn echter gevallen aangewezen waarbij géén inspraak wordt verleend. Eén van deze gevallen (art. 2a, lid 3 onder a) betreft ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Nu in de onderhavige situatie reeds sprake is van een ongewijzigd eerder beleidsvoornemen, het bestemmingsplan repareert slechts een ‘kennelijke omissie’ in de motivatie van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de juridisch-planologische regeling ten opzichte van het ongewijzigde beleid, behoeft het bestemmingsplan “Tweede herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis” niet als voorontwerp ter inzage te worden gelegd ten behoeve van inspraak.

5.2 Overleg

In de onderhavige situatie is het niet noodzakelijk om vooroverleg te voeren. In de jurisprudentie (o.m. ABRvS 17 december 2014, 201402770/1/R2 r.o. 6) geldt als standaardoverweging dat volgens de nota van toelichting bij de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.1.1. van het Bro (blz. 29; Stb. 2008, 145) het overleg beperkt dient te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt geschaad. Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mateerschikking van betrokken belangen aan de orde is, zou kunnen worden volstaan met een simpel overleg of zal wellicht zelfs geen overleg behoeven plaats te vinden, aldus de nota van toelichting. In de onderhavige situatie is vooroverleg niet noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan bevat namelijk geen wijzigingen, waardoor de taak of verantwoordelijkheid van andere overheidsorganen ontoelaatbaar wordt beperkt.

5.3 Vaststellingsprocedure

Art. 3.8, eerste lid, aanhef Wro juncto art. 3:11, eerste lid Awb bepaalt dat de wettelijke procedure voor de voorbereiding van een bestemmingsplan (na de kennisgeving) start met de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen tegen het plan kenbaar maken. De resultaten worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwerkt.

