

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis  
Gemeente Sluis  
Ontwerp





# Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis

## Gemeente Sluis

### Ontwerp

Rapportnummer:	211X06517.075747_4
Datum:	22 april 2015
Contactpersonen opdrachtgever:	Gemeente Sluis Mevrouw V. Dekker en de heer S. van Vooren
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Ellen Mulders, Grietje Pepping, Eveline Kramer, Sven Maas
Concept:	november 2013
Voorontwerp:	27 maart 2014
Ontwerp:	22 april 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 2
Beknopte inhoud:	--

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



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Opzet van de toelichting	8
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding	9
2.2 Breskens	10
2.2.1 Breskens - Deltahoek	11
2.2.2 Breskens - Haventerrein	11
2.3 Cadzand	12
2.4 Eede - Vlaschaard	13
2.5 IJzendijke	14
2.6 Nieuwvliet	15
2.7 Oostburg	16
2.7.1 Oostburg - Brugse Vaart	17
2.7.2 Oostburg - Stampershoek	17
2.8 Schoondijke - Technopark	18
2.9 Sluis	20
2.9.1 Sluis - Sint Annastraat	21
2.9.2 Sluis - Smoutweg	22
2.10 Waterlandkerkje	23
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>25</b>
3.1 Inleiding	25
3.2 Rijksbeleid	25
3.3 Provinciaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	30
<b>4. VISIE OP HET PLAN</b>	<b>35</b>
4.1 Inleiding	35
4.2 Visie voor een toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad	35
4.3 Toegestaan gebruik	38

<b>5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING</b>	<b>41</b>
5.1 Algemeen	41
5.2 Bedrijven en milieuzonering	41
5.3 Geur	47
5.4 Geluid	47
5.5 Luchtkwaliteit	49
5.6 Externe veiligheid	49
5.7 Bodem	52
5.8 Water	52
5.9 Flora en fauna	56
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	57
5.11 Parkeren	59
5.12 Kabels en leidingen	60
5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
<b>6. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>63</b>
6.1 Juridisch-planologisch opzet	63
6.2 Systematiek	63
6.2.1 Inleidende regels	63
6.2.2 Bestemmingsregels	64
6.2.3 Algemene regels	65
6.2.4 Overgangs- en slotregels	65
6.3 Systematiek per bestemming	66
<b>7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN</b>	<b>69</b>
7.2 Economische uitvoerbaarheid	69
7.3 Handhaving	69
<b>8. PROCEDURES</b>	<b>71</b>
8.1 Inspraak	71
8.2 Overleg	71
8.3 Vaststellingsprocedure	71
8.4 Beroep	72



## **SEPARATE BIJLAGEN**

Bijlage 1: Visie toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad

Bijlage 2: Kaarten bedrijven en milieuzonering

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Externe veiligheid Van Hal, Eede

Bijlage 5: QRA hogedruk aardgasleidingen

Bijlage 6: Voortoets

Bijlage 7: Inspraaknota



# 1. INLEIDING

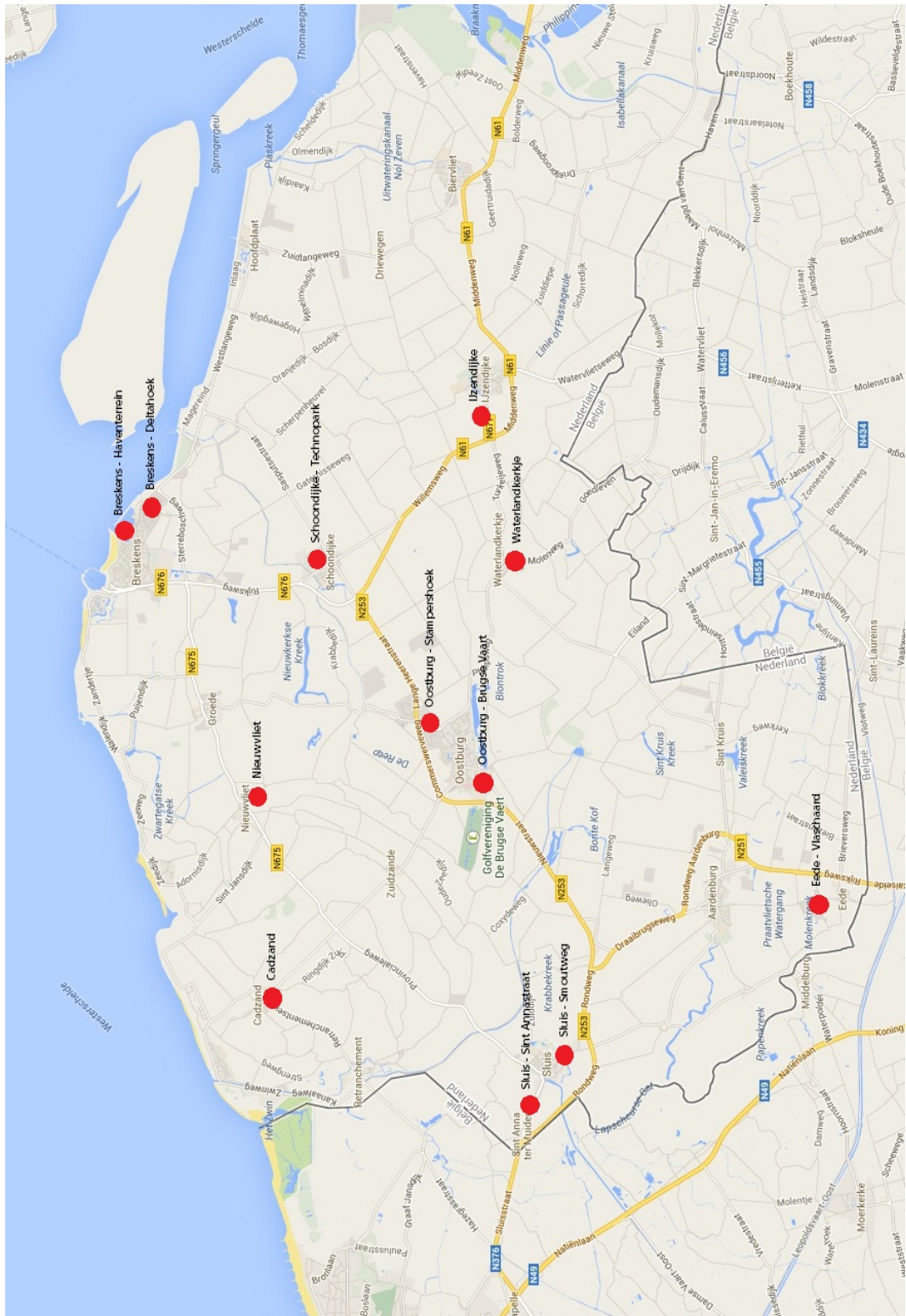
## 1.1 Aanleiding

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

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

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

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



Afbeelding 1: Globale ligging van de bedrijventerrein

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat de 12 bedrijventerreinen binnen de gemeente Sluis:

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

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

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

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

---

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

---

## 1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg aan de regels en de verbeelding.

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

In het vijfde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zeven. Hoofdstuk acht omvat een beschrijving van de procedures.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

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

De gemeente Sluis ligt in het westen van Zeeuws-Vlaanderen, in de provincie Zeeland. De gemeente is in 2003 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Oostburg en Sluis-Aardenburg. Gemeente Sluis heeft een oppervlakte van 307,01 km<sup>2</sup> (waarvan 26,74 km<sup>2</sup> water). In gemeente Sluis wonen 23.760 inwoners (peildatum 31 december 2014). Sluis is een van de dunst bevolkte Nederlandse gemeenten.

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

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

<b>Bedrijventerrein</b>	<b>Bruto oppervlakte</b>	<b>Netto oppervlakte</b>
Breskens – Deltahoek	38,5 ha	26,2 ha
Breskens – Haventerrein	7,5 ha	5,0 ha
Cadzand	1,6 ha	1,3 ha
Eede – Vlaschaard	16,1 ha	13,2 ha
IJzendijke	2,0 ha	1,3 ha
Nieuwvliet	4,8 ha	3,0 ha
Oostburg – Brugse Vaart	6,8 ha	4,4 ha
Oostburg – Stampershoek	29,9 ha	19,2 ha
Schoondijke – Technopark	12,2 ha	7,0 ha
Sluis – Sint Annastraat	3,7 ha	2,7 ha
Sluis – Smoutweg	7,0 ha	6,8 ha
Waterlandkerkje	1,6 ha	1,3 ha



## 2.2 Breskens

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

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



Afbeelding 2: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Breskens - Deltahoek



### 2.2.1 Breskens - Deltahoek

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

### 2.2.2 Breskens - Haventerrein

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



Afbeelding 3: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Breskens - Haventerrein

## 2.3 Cadzand

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

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

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



Afbeelding 4: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Cadzand

## 2.4 Eede - Vlaschaard

Eede is genoemd naar het riviertje de Ee, dat in de Middeleeuwen ontsprong nabij Maldegem, langs Aardenburg stroomde en ten noorden van het tegenwoordige Draaibrug in het Zwin uitmondde. Het riviertje is thans vrijwel geheel verdwenen. De nederzetting Eede is ontstaan op het punt waar de Brieverstraat en het riviertje de Ee elkaar kruisten. De ruimtelijke opbouw van Eede is mede bepaald door het beloop van het riviertje de Ee. Dit is nog duidelijk herkenbaar in de noord-zuid lopende structuur van het Dorpsplein en de Scheidingstraat. In het hart van de kern is meer aaneengesloten bebouwing aanwezig, naar de randen toe wordt de bebouwingsstructuur meer open. Dit komt duidelijk tot uitdrukking aan de Scheidingstraat. Juist aan de randen van de kern komt vrij veel lage bebouwing voor. Dit vormt een goede overgang naar het open agrarisch gebied.



*Afbeelding 5: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Eede*

Aan de noordzijde van de kern bevindt zich het bedrijventerrein 'De Vlaschaard'. Het bedrijventerrein is vooral gericht op plaatselijke bedrijvigheid en bedrijven uit België. Voor de plaatselijke economie is het van belang om deze ondernemers een bedrijventerrein te kunnen aanbieden. Daarnaast is het van belang om voor de gevestigde bedrijven uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Zie afbeelding 5 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



## 2.5 IJzendijke

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



Afbeelding 6: Ligging en begrenzing bedrijventerrein IJzendijke

De oude kern IJzendijke heeft een karakteristiek silhouet. Dit wordt vooral gevormd door het sterke contrast tussen het landschap en het zeer compact opgebouwde stadsbeeld van de oude kern. In de huidige ruimtelijke opbouw van de kern is het historische verleden ondanks uitbreidingen nog steeds duidelijk herkenbaar aanwezig en als zodanig bepalend voor het imago / de belevingswaarde van IJzendijke. In de ruimtelijke opzet van de kern is vooral de stervormige structuur van de historische stadskern opvallend. De daar omheen gelegen groene randzone met vestingwerken bepaalt de vorm en de ordening van de daarbinnen beschikbare ruimte.

De vestiging van twee bedrijven bij de landelijke bebouwingsconcentratie aan de Oranjestraat betekende de functionele aanzet voor ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de westzijde van IJzendijke. Vanaf midden jaren negentig van de vorige eeuw heeft in bescheiden mate uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsgevonden langs het zuidelijk

deel van Boerenverdriet, aan de Schansestraat en aan de oostzijde van de groothandel in biologische grondstoffen voor voedingsmiddelenindustrie. Sindsdien is daadwerkelijk sprake van een lokaal bedrijventerrein. Het bedrijventerrein vertoont een sterke verwevenheid met het woonlint langs de Oranjestraat: het terrein grenst direct hieraan en omsluit enkele woonpercelen. Aan de overzijde van de kruising Oranjestraat-Boerenverdriet, tegenover het bedrijventerrein, bevinden zich eveneens woonpercelen. Zie afbeelding 6 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.

## 2.6 Nieuwvliet

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

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



Afbeelding 7: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Nieuwvliet

## 2.7 Oostburg

De ruimtelijke opbouw van de kern Oostburg wordt gekenmerkt door de volgende structurerende elementen. Oostburg is vanuit drie hoofdontsluitingswegen (de Nieuwstraat, de Oude Haven-Zuidzandsestraat en de Bredestraat-Brouwerijstraat) te bereiken. Het centrumgebied bevindt zich globaal op het knooppunt van deze drie wegen. Ten zuiden van de kern loopt de voormalige hoofdontsluitingsweg Kaas- en Broodsedijk / Langestraat, die nu geen doorgaande verkeersfunctie meer heeft. Deze weg is tevens de grens van de kern aan de zuidzijde. Ten zuiden hiervan ligt het kreekrestant het Grote Gat, waar de doorgaande watergang Tragel op uitkomt.

In het centrumgebied en in de directe omgeving van de hoofdontsluitingswegen zijn enkele oudere woonbuurten gelegen, waarbij de jongere uitbreidingswijken en uitbreidingsbuurten aan de noord-, west- en zuid(oost)zijde van voorgaande gebieden zijn gesitueerd. In de oudere plandelen is in het straten- en verkavelingspatroon nog gedeeltelijk de



laatmiddeleeuwse en begin 16e eeuwse stadskern van Oostburg herkenbaar. Zo is aan de noordzijde van de oude kern de oude vestingpunt duidelijk te herkennen.

### 2.7.1 Oostburg - Brugse Vaart

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



Afbeelding 8: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Oostburg – Brugse Vaart

### 2.7.2 Oostburg - Stampershoek

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

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

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



Afbeelding 9: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Oostburg - Stampershoek

## 2.8 Schoondijke - Technopark

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

De ruimtelijke structuur van Schoondijke is reeds bij de inpoldering vastgelegd en is kenmerkend voor kernen in nieuwlandpolders: een geometrisch grondplan met kaars-



rechte wegen en in het centrumgebied een vierkant dorpsplein. De kern Schoondijke bestaat in overwegende mate uit woonbebouwing. Daarnaast komen met name rondom de rotonde en het dorpsplein centrumvoorzieningen voor. Verspreid langs het assenkruis bevinden zich enkele bedrijven.



*Afbeelding 10: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Schoondijke*

Ten noordoosten van de kern bevindt zich het Technopark Zeeland. Dit hightech bedrijventerrein werd in 2000 op de terreinen van de voormalige landbouwschool ontwikkeld. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein is ontwikkeld, het noordelijke deel van het terrein is nog uitgifbaar. In de bestaande situatie worden uitsluitend mogelijkheden geboden voor high-tech bedrijven om zich op het terrein te vestigen. Het bedrijventerrein is uitsluitend bedoeld voor innovatieve, technologische gespecialiseerde bedrijven die een relatief lichte milieuzonering vragen, alsmede direct aanverwante dienstverlenende bedrijven. Daartoe is een planologische selectie op de staat van bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan uitgevoerd. Dit betekent concreet dat niet alle industriële bedrijvencategorieën zich kunnen vestigen op het terrein. Bouwbedrijven, groothandelsbedrijven en transportbedrijven zijn eveneens uitsloten. In dit nieuwe bestemmingsplan is deze labelling losgelaten. Een nadere motivering hiervan is opgenomen in de paragrafen 3.4 Gemeentelijk beleid en 4.2 Visie voor een toekomstbestendige bedrijventerreinvoor-

raad. Zie afbeelding 10 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.

## 2.9 Sluis

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

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

### 2.9.1 Sluis - Sint Annastraat

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



*Afbeelding 11: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Sluis – Sint Annastraat*

### 2.9.2 Sluis - Smoutweg

Ten zuiden van de kern Sluis bevindt zich aan de Nieuwstraat/Smoutweg een kleinschalig bedrijventerrein. Op dit terrein is nog uitgeefbare grond beschikbaar. Zie afbeelding 12 voor een weergave van de ligging en begrenzing van dit deelgebied.



Afbeelding 12: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Sluis - Smoutweg



## 2.10 Waterlandkerkje

Het grondgebied, waarop de dorpskern van Waterlandkerkje is gebouwd, is in 1650 ingedijkt. De verkaveling van de nieuw gewonnen grond na de inpoldering heeft plaats gehad in 1651. Er was toen nog geen sprake van een dorp. Echter in 1674 werd een kerkje in de nieuwe polder gebouwd op de plaats waar het nu nog staat.

De kern is beperkt van omvang. De eenvoudige historische structuur is vrijwel ongewijzigd gebleven en bepaalt nog steeds het ruimtelijk karakter van de kern. Het dorp ligt als een lange, wat verdikte strook langs de provinciale weg Oostburg-IJzendijke. Direct buiten deze strook ligt het open agrarisch gebied. Waterlandkerkje is aan te merken als een woonkern. In het dorp zijn aan het Redouteplein en de Molenstraat vrijwel alle functies gelegen.

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



Afbeelding 13: Ligging en begrenzing bedrijventerrein Waterlandkerkje



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

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

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

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

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

### **Doorwerking plangebied**

De bestaande juridisch-planologische situatie wordt bestendig in dit bestemmingsplan. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In paragraaf 4.2 wordt toegelicht hoe met de duurzaamheidsladder wordt omgegaan.

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



### 3.3 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018**

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

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

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

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

#### *Sterke Economie*

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

### *Bedrijventerreinen*

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

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

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

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

### **Verordening ruimte**

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

De provincie Zeeland heeft op 28 september 2012 de Verordening Ruimte vastgesteld. Met de verordening maakt de provincie Zeeland vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

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

- In de toelichting bij een bestemmingsplan voor nieuwe bedrijventerreinen en andere stedelijke voorzieningen alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, haventerrein, kantoren en wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Eerst indien in die behoefte aantoonbaar niet kan worden voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing wordt een locatie benut die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.
- In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
- In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein, alsmede de uitbreiding van een bedrijventerrein, wordt aannemelijk gemaakt dat:
  - het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en
  - duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.
- In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegelaten, tenzij in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.
- In een bestemmingsplan worden nieuwe grootschalige, zelfstandige kantoren uitsluitend toegelaten in of direct aansluitend aan de binnenstad van Goes, Middelburg,

Vlissingen en Terneuzen. In afwijking hiervan is vestiging aan toegangswegen naar het stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen en aan de stadsranden bij de toegangswegen toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat vestigingsruimte, mede gelet op specifieke vestigingseisen, in de centra ontbreekt.

- In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

#### ***Doorwerking plangebied***

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevinden zich de bedrijventerreinen in de gemeente Sluis die (grotendeels) zijn uitgegeven. De bedrijventerreinen in de gemeente Sluis zijn vrijwel allemaal aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Uitzondering daarop vormen Sluis – Sint Annastraat en Nieuwvliet. De terreinen Cadzand en IJzendijke vallen voor een klein gedeelte niet binnen bestaand bebouwd gebied. De terreinen zijn echter wel allemaal aangeduid als bedrijventerrein. In paragraaf 4.2 wordt toegelicht hoe met de duurzaamheidsladder wordt omgegaan.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Sluis: Goed leven**

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

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

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

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

### *Bedrijventerreinen*

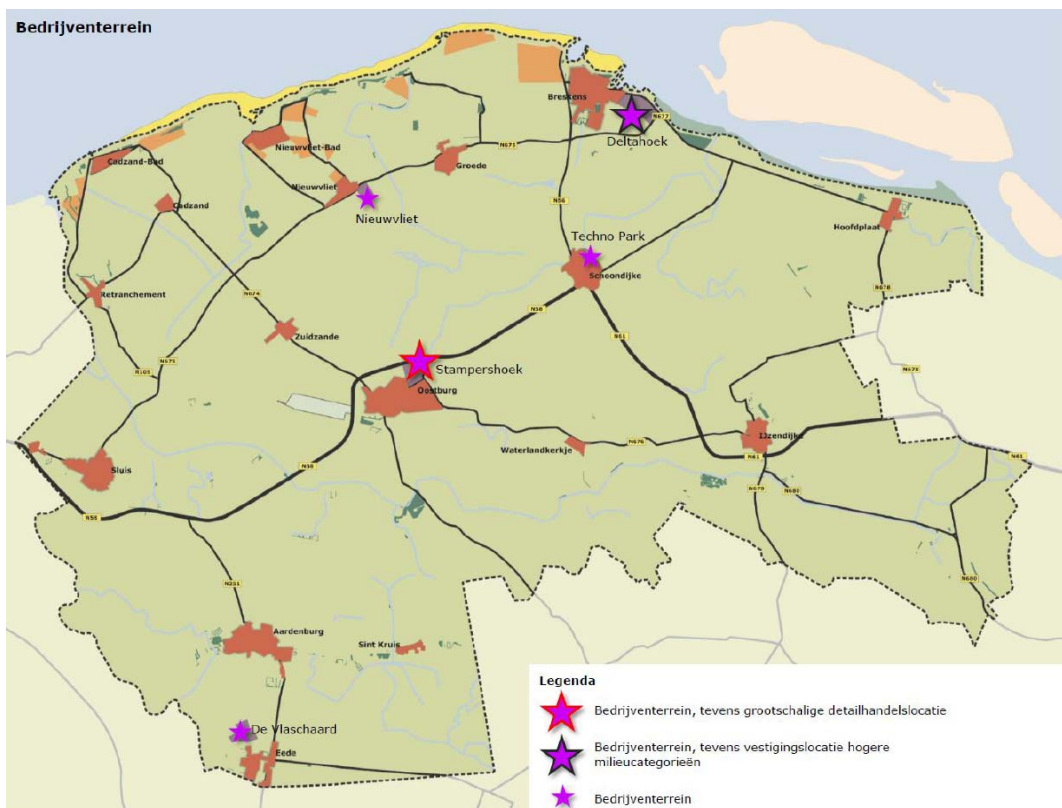
De uitgifte van bedrijventerrein is in de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Het betrof met name verplaatsing van (in de regio/gemeente) gevestigde bedrijven. Er is voor meer dan 10 jaar voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar (circa 20 hectare). Er is nauwelijks vraag naar bedrijventerrein van buiten de gemeente. Er is sprake van renteverliezen op nog niet uitgegeven gronden. Bij enkele bedrijventerreinen is sprake van onvoldoende beeldkwalitatieve inpassing en een aantal bedrijventerreinen veroudert (slechte ruimtelijke kwaliteit).

De hiervoor beschreven bestaande situatie biedt de volgende kansen:

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

De gemeente wil tenminste de hoeveelheid werkgelegenheid in de regio behouden. Daarbij wenst de gemeente een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te creëren: zo min mogelijk beperkingen voor het gebruik van bedrijventerreinen. Daarbij dient sprake te zijn van een adequate ruimtelijk kwalitatieve inpassing van alle bedrijventerreinen en een efficiënt en kwalitatief gebruik van de bestaande voorraad bedrijventerrein. Dit wil de gemeente bereiken door:

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



Afbeelding 14: Kaart Bedrijventerrein uit Structuurvisie Sluis: Goed leven

### Welstandsnota gemeente Sluis 2012

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

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

**Windenergie**

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

***Doorwerking plangebied***

De labelling van het Technopark te Schoondijke wordt losgelaten zodat er meer ruimte ontstaat om de vestiging van niet-technologische bedrijven toe te staan, bedrijven uit het buitenland te werven en bedrijfsmatige functies uit de kern/centrum te verplaatsen (ruimtelijke kwaliteit). Bovendien wil de gemeente op alle terreinen ruimte bieden voor technologische bedrijven. Hoe in de toekomst wordt omgegaan met de voorraad aan uitgeefbare gronden, komt in paragraaf 4.2 aan de orde.





## 4. VISIE OP HET PLAN

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Visie voor een toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad

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

#### Vertaling naar Sluis

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

De terreinen in de gemeente Sluis kennen over het algemeen echter al een sterk gemengd karakter, wat ook uitstekend past bij de gemeente. Het is niet de bedoeling dat de bedrijventerreinen verder gelabeld gaan worden. De gemeente kiest ervoor de bedrijventerreinen niet (meer) te categoriseren. Dit zou een niet gewenste beperking inhouden voor het gebruik van de bedrijventerreinen. Wel wordt natuurlijk gekeken naar de ligging van de bedrijventerreinen en woongebieden door toepassing van milieuzonering (zie ook paragraaf 5.3). Voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen is naast dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze wordt als wel-

standsbeleid vastgesteld. In dit plan zijn kwaliteitseisen benoemd voor de bebouwing en voor de landschappelijke inpassing.

### **Extra ruimte bestaande bedrijven**

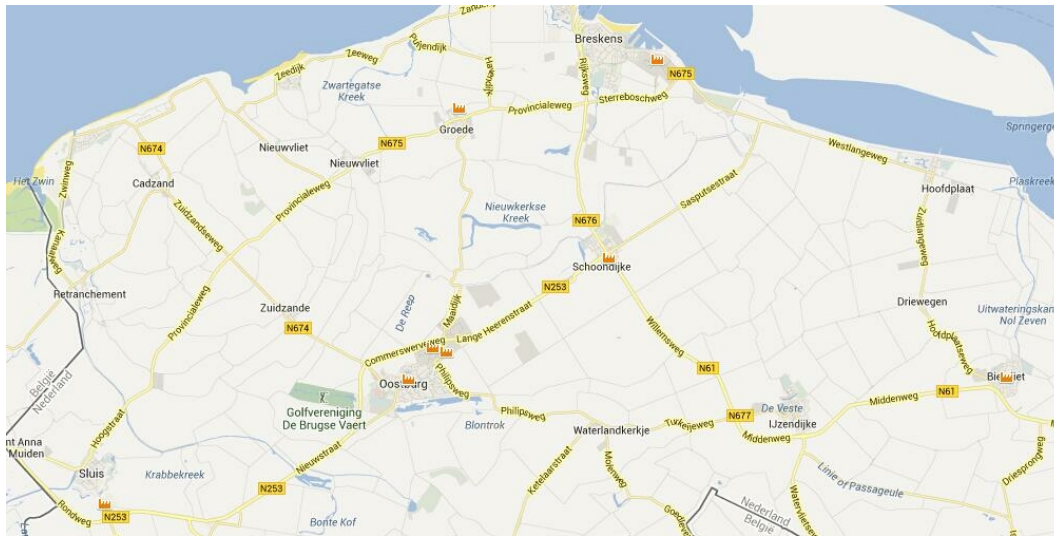
Om te faciliteren en te stimuleren dat bedrijven de uitbreiding op de bestaande locatie realiseren, is er daar waar mogelijk voor gekozen de gebruiksmogelijkheden te vergroten. Daarmee worden investeringen mogelijk gemaakt en kwaliteitsverbetering van bestaande locaties gestimuleerd.

De intensivering is op diverse manieren mogelijk:

- Het bouwvlak kan worden vergroot. Hiervoor is niet gekozen omdat de bestaande bouwvlakken al ruim van opzet zijn.
- De mogelijkheden binnen het bouwvlak zijn vergroot door het bebouwingspercentage in de meeste gevallen op 100% te zetten. Daarbij is wel de voorwaarde opgenomen dat er voldoende parkeerruimte is op eigen terrein. Daarnaast is alleen nog een minimale afstand van 3 meter bepaald ten opzichte van andere gebouwen. Een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens is niet meer overgenomen. De voorste perceelsgrens wordt bepaald door de bouwgrens van het bouwvlak. De minimale afstand tussen gebouwen zorgt er voor dat de brandweer en de hulpdiensten altijd voldoende dicht bij de gebouwen kunnen komen.
- De kantoorhoudendheid is verhoogd naar 20% van het bedrijfsvloeroppervlak per perceel. Zelfstandige kantoren blijven niet toegestaan. Deze horen niet thuis op een bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein Stampershoek is de vigerende regeling overgenomen. Dit houdt in dat 50% van het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoor gebruikt mag worden tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
- De bouwhoogte is (bijna) overal bepaald op 10 meter. Er is geen onderscheid meer gemaakt tussen goot- en bouwhoogte. Daar waar vigerend een hogere hoogte was toegestaan, is deze hogere hoogte aangeduid op de verbeelding.

### **Leegstand**

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



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

### Terreinen met uitgeefbare ruimte

Dit nieuwe bestemmingsplan is een actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen in de gemeente Sluis. De bestaande juridisch-planologische situatie wordt bestendigd in dit bestemmingsplan. Er vindt ten opzichte van de vigerende plannen geen uitbreiding van bedrijventerreinen plaats. Van de twaalf bedrijventerreinen zijn zes terreinen volledig uitgegeven en op zes terreinen is nog uitgeefbare ruimte beschikbaar, te weten Stampershoek te Oostburg, Deltahoek te Breskens, Technopark te Schoondijke, Vlaschaard te Eede, Smoutweg te Sluis en Nieuwvliet. De oppervlakte aan uitgeefbare gronden bedraagt circa 20 hectare. De voorraad aan uitgeefbaar terrein stemt niet overeen met de behoefte; er is sprake van een overaanbod aan uitgeefbaar terrein.

De gemeente Sluis wil onderzoeken op welke wijze het aanbod beter afgestemd kan worden op de behoefte. In het kader van deze actualisatie van alle bedrijventerreinen ligt dat niet voor de hand. De actualisatie is er namelijk op gericht om de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen digitaal beschikbaar te stellen via de landelijk voorziening. Daarnaast is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk omdat de planperiode van een aantal bestemmingsplannen groter is dan 10 jaar. Om het aanbod beter af te stemmen op de vraag, kan herbestemming aan de orde zijn. Voor het bepalen welke bedrijventerreinen mogelijk in aanmerking komen voor herbestemming, zal onderzoek uitgevoerd moeten worden wat het toekomstperspectief per bedrijventerrein is. Dit vergt een zorgvuldige heroverweging van het beleid, die qua tijdsplan niet past binnen deze bestemmingsplanprocedure. De gemeente Sluis wil dit onderzoek doen in het kader van de op te stellen regionale bedrijventerreinvisie voor Zeeuws Vlaanderen (Gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis) in relatie tot de herziening van de Structuurvisie 'Goed Leven'.

Het is aannemelijk dat er gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan een aantal terreinen, al dan niet tijdelijk, anders gebruikt zal worden dan bedrijfsdoeleinden. Een van de mogelijkheden is om uitgeefbare gronden te gebruiken voor duurzame energie. Om vraag en aanbod beter met elkaar in evenwicht te brengen kan herbestemming van (een deel van) zowel de gemeentelijke als de particuliere terreinen in de toekomst aan de orde zijn. Daarom is een algemene wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijventerrein' naar 'Groen'. Uiteraard is het ook denkbaar dat een bedrijventerreinenbestemming wijzigt naar een andere passende enkelbestemming die niet is opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit is mogelijk via een zelfstandige bestemmingsplanprocedure.

Desondanks is het wel van belang dat er een zekere ruimte gereserveerd wordt voor (grootschalige) bedrijven, die op termijn mogelijk wensen te verplaatsen uit bijvoorbeeld de kernen of het buitengebied. Voorkomen moet worden dat dit in de toekomst leidt tot economische stagnatie of vertrek van bedrijven uit de gemeente Sluis, inclusief de werkgelegenheid.

### **4.3 Toegestaan gebruik**

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

#### **(Bedrijfs)woningen**

Alleen de bestaande (bedrijfs)woningen zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. Nieuwbouw is niet toegestaan, omdat woningen het gebruik van bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen beperkt. Uitzondering hierop vormt Stampershoek te Oostburg (met uitzondering van Stampershoek Zuid) en Waterlandkerkje. De bestaande mogelijkheden voor bedrijfswoningen worden hier overgenomen.

#### **Detailhandel**

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

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

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

- a. ter plaatse is uitsluitend een afhaalfunctie toegestaan en de mogelijkheid tot het afrekenen van de producten;
- b. het afhaalgedeelte mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- c. uitstalling van producten voor de verkoop is niet toegestaan.

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

### **Bedrijfsverzamelgebouwen**

Momenteel bestaat er veel behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen. Deze gebouwen zijn overal toegestaan. Wel moeten ze een bepaalde minimale omvang hebben van 100 m<sup>2</sup> per unit, om te voorkomen dat er particulieren (opslag of hobbymatige activiteiten) komen, die in de kern thuishoren en niet op een bedrijventerrein.

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

### **Nieuwe werkvormen in een kantoorachtige omgeving**

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

Voor deze functies is een nadere afweging noodzakelijk. Deze functies zijn ook goed mogelijk op vaak bestaande locaties buiten de bedrijventerreinen. Te denken valt aan de schil rondom de winkelcentra of langs aanloopstraten waar vanouds verschillende functies aanwezig waren en zijn.

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





## 5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

### 5.1 Algemeen

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

### 5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

#### **Scheiding van functies versus functiemenging**

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

#### **Richtafstandenlijsten**

Het uitgangspunt voor de milieuzonering is de richtafstandenlijst in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepa-

lend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### **Twee omgevingstypen**

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

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

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

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

### **Plangebied rustige woonwijk of gemengd gebied?**

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

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

### **Milieuzonering**

Op enkele van de bedrijventerreinen zijn gevoelige functies gelegen. Deze gevoelige functies betreffen bedrijfswoningen welke op het bedrijventerrein zijn gelegen en ook op een aantal terreinen in dit nieuwe bestemmingsplan worden toegestaan. Voor deze bedrijfswoningen is onderzocht in hoeverre deze een belemmering vormen voor de in de omgeving gelegen bedrijvigheid en andersom. Dit geldt ook voor de woningen grenzend aan de bedrijventerreinen.

#### *Bestaande bedrijfswoningen*

Bij een bedrijfswoning gaat het om een heel specifiek type woning waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat worden gesteld. Dit door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt over het algemeen als uitgangspunt gehanteerd dat naast bedrijfswoningen, bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar zijn. Omdat het in dit geval gaat om een bestaande situatie, wordt daar flexibeler mee omgegaan. Direct aangrenzend aan bedrijfswoningen zijn daarom bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toegestaan. Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen wordt hier aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied een historisch gegroeide situatie betreft. Bovendien vinden de bedrijfsactiviteiten die de meeste milieuhinder veroorzaken in veel gevallen plaats in een bepaald gedeelte van een bedrijfsgebouw dan wel op een bedrijfsperceel. De milieuhinder is dus vaak gelokaliseerd en strekt zich niet volledig over een geheel bedrijfsperceel. Wat betekent dat er in de praktijk in belangrijke mate voldaan kan worden aan de richtafstanden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### *Nieuwe bedrijfswoningen*

Nieuwe bedrijfswoningen zijn, met uitzondering van de bedrijventerreinen Stampershoek (gedeeltelijk) en Waterlandkerkje, niet toegestaan. De moderne bedrijfsvoering maakt de aanwezigheid van personeel 24 uur per dag niet of nauwelijks noodzakelijk. Bovendien legt de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen op aan de algemene toelaatbaarheid en bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving hiervan.

### Stampershoek, Oostburg

Op basis van het bestemmingsplan 'Stampershoek' is de bouw van nieuwe bedrijfswoningen op een deel van dit bedrijventerrein mogelijk. Daar waar nog geen gebruik is gemaakt van dit recht, kunnen deze woningen, in verband met bestaande rechten, ook in dit nieuwe bestemmingsplan worden gerealiseerd. Hiervoor is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning toegestaan' opgenomen.

Het is niet gewenst dat bedrijven, door het toevoegen van nieuwe bedrijfswoningen, belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Omdat het gaat om bestaande rechten zijn direct aangrenzend aan bedrijfswoningen bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toegestaan. Bovendien is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die nieuwe bedrijfswoningen alleen mogelijk maakt als er geen beperking ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven in de directe omgeving. Wanneer er sprake is van een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven en wat onder de directe omgeving wordt verstaan kan als volgt toegelicht worden.

- **Gebruiksmogelijkheden van aanwezige bedrijven**  
De realisatie van een nieuwe bedrijfswoning is slechts mogelijk als omliggende bedrijfspercelen niet in hun bestaande gebruiksmogelijkheden worden beperkt. De op dat moment aanwezige bedrijven mogen in hun bedrijfsvoering geen hinder ondervinden door de milieubescherming die aan de nieuw te bouwen woningen rechtens toekomt.  
De feitelijke situatie op het moment van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bedrijfswoning is dus bepalend voor het toetsen of er mogelijke beperkingen zijn voor de aanwezige bedrijven in de directe omgeving. Indien er sprake is van beperkingen voor de reeds aanwezige bedrijven, dan kan geen omgevingsvergunning verleend worden voor de realisatie van een bedrijfswoning.
- **Directe omgeving**  
De maximale milieucategorie op bedrijventerrein 'Stampershoek' is 3.2 met een richtafstand van 50 meter (gemengd gebied). De directe omgeving kan dus gedefinieerd worden als een gebied rondom de nieuw te vestigen bedrijfswoning met een straal van 50 meter.

### Waterlandkerkje

Op basis van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' (vastgesteld op 27 juni 2013) is de bouw van nieuwe bedrijfswoningen in Waterlandkerkje niet mogelijk. In het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Waterlandkerkje' (vastgesteld op 19 februari 1998, eerste herziening op 19 september 2002) was het gehele bedrijventerrein bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' met de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning per bedrijf. Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is abusievelijk de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning vervallen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze rechtstreekse mogelijkheid weer opnieuw opgenomen. Hiervoor is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning toegestaan' opgenomen. Ook hier geldt de voorwaardelijke verplichting.

### Vlaschaard, Eede

In het vigerende bestemmingsplan voor bedrijventerrein de Vlaschaard te Eede is een afwijkingsbevoegdheid (vrijstelling) opgenomen voor de realisatie van bedrijfswoningen. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt geschrapt omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen op kan leggen aan de algemene toelaatbaarheid en bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving hiervan. In tegenstelling tot Stampershoek te Oostburg en Waterlandkerkje was hier geen sprake van een rechtstreekse mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren.

### *Woningen grenzend aan het bedrijventerrein*

Zoals reeds aangegeven zijn de solitaire woningen en woonwijken die grenzen aan de bedrijventerreinen deels aan te merken als een rustige woonwijk en deels als een gemengd gebied. Vanuit deze woningen is de milieuzonering toegepast. Hierbij zijn in de directe nabijheid van woningen alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

### *Afwijken milieucategorie*

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

### *Specifieke aanduiding*

Bedrijven die ten tijde van het opstellen van dit plan aanwezig zijn, maar niet passen binnen de algemene toelaatbare milieucategorie, krijgen een specifieke aanduiding. Op basis hiervan kunnen bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze specifieke aanduiding. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de be-

stemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbare milieucategorie.

#### *Milieuzonering op kaart*

In beginsel zijn de bedrijventerreinen gezoned vanuit de woningen grenzend aan het bedrijventerrein en vanuit de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen. In de directe nabijheid van woningen die grenzen aan bedrijventerreinen zijn alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Direct aangrenzend aan bedrijfswoningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toegestaan. Deze zonering is getoetst aan de voorgaande bestemmingsplannen. De zoneringcirkels rondom de bestaande (bedrijfs)woningen worden gerespecteerd, daarbuiten is aansluiting gezocht bij de maximale mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen.

In de zones rondom de bestaande (bedrijfs)woningen ontstaat zo de situatie op een bedrijfspceel verschillende maximale milieucategorieën van toepassing zijn. Daarbuiten is bij de indeling van de milieucategorieën aansluiting gezocht bij de indeling van de bedrijfspcelen.

De maximale milieucategorie per bedrijventerrein ziet er als volgt uit:

<b>Bedrijventerrein</b>	<b>Maximale milieucategorie (oud)</b>	<b>Maximale milieucategorie (nieuw)</b>
Breskens Deltahoek	4.1	4.1
Breskens Havengebied	5	4.2
Cadzand	3.1	3.1
Eede	3	3.2
IJzendijke	3.2	3.2
Nieuwliet	3.2	3.2
Oostburg Brugse Vaart	3.1	3.1
Oostburg Stampershoek	3.2	3.2
Schoondijke	3.2	3.2
Sluis, Sint Annastraat	2	2
Sluis, Smoutweg	2	3.2
Waterlandkerkje	2	2

In de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is per deelgebied een toelichtende overzichtskaart opgenomen van de milieuzonering zoals die op het betreffende bedrijventerrein geldt. Dit is ter verduidelijking van de zonering zoals deze op de verbeelding is opgenomen.



## **Conclusie**

In dit bestemmingsplan wordt aan de hand van de gehanteerde milieuzonering, die in de planregels is opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bedrijfswoningen en de woningen grenzend aan de bedrijventerreinen. Reeds bestaande bedrijven worden niet of nauwelijks in hun bedrijfsvoering belemmerd.

## **5.3 Geur**

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

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

## **5.4 Geluid**

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

### **Wegverkeerslawaai**

In het plangebied worden in principe geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Alleen de bestaande (bedrijfs)woningen zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. Nieuwbouw is niet toegestaan, omdat woningen het gebruik van bedrijfsactiviteiten op de bedrijventerreinen beperkt. Uitzondering hierop vormt Stampershoek te Oostburg (met uitzondering van Stampershoek Zuid) en Waterlandkerkje. De bestaande mogelijkheden voor bedrijfswoningen worden hier overgenomen.

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk indien binnen de geluidszones van wegen sprake is van projectie van gevoelige bebouwing. In het centrum van Oostburg zijn alle wegen ingericht als 30 km/uur gebied. De wegen op het bedrijventerrein zijn door hun ligging binnen de 30 km/uur zone automatisch gedezoneerd; akoestisch onderzoek naar weg-

verkeerslawaai vanaf deze wegen is niet noodzakelijk. Dit geldt ook voor Waterlandkerkje.

De buiten het plangebied gelegen rondweg Oostburg en de Maaidijk zijn niet opgenomen in de 30 km/uur zone. Ook de Philipsweg en de Ketelaarstraat rond Waterlandkerkje zijn niet opgenomen in een 30 km/uur zone. In het verleden is met akoestisch onderzoek aangetoond dat de realisatie van bedrijfswoningen mogelijk is. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **Industrielawaai**

Op grond van de Wet geluidhinder dient een geluidszone te worden vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' (geluidzoneringsplichtige inrichtingen zoals genoemd in de bijlage I, onderdeel D van het besluit omgevingsrecht<sup>2</sup>). Dergelijke inrichtingen worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. Voor de terreinen Breskens-Haventerrein en Breskens-Deltahoek (deels) is in de vigerende bestemmingsplannen een geluidzone vastgesteld. De overige bedrijventerreinen betreffen geen gezoneerde industrieterreinen.

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

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

Tevens is een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> opgesteld. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek volgt dat er geen akoestische bezwaren zijn om de geluidszone op te heffen. Voor twee bedrijven moeten maatwerkvoorschriften te worden opgesteld : Autodemontagebedrijf Van Ommen (Deltahoek 4a) en de Zeeuwse

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

<sup>3</sup> Gemeente Sluis in Oostbug, advisering dezonering industrieterreinen Breskens, SPA ingenieurs, 30 maart 2015, 20140449.R01.

Visveiling. Aangezien in de huidige situatie ook reeds dezelfde geluidbelastingen optreden en deze in de toekomst niet zullen wijzigen, wordt het opleggen van deze maatwerkvoorschriften acceptabel geacht.

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

## 5.5 Luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

## 5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>4</sup> en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

---

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

### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer in een bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.<sup>5</sup>

### *Risicovolle activiteiten*

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

## **Doorwerking plangebied**

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

- Garagebedrijf Van Hal aan Vlasstraat 2.

Dit betreft een LPG-tankstation. Kwetsbare objecten dienen buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10<sup>-6</sup> contour (45 meter) van het vulpunt van het LPG-tankstation gelegen te zijn. De PR 10<sup>-6</sup> contouren van de afleverinstallatie en het reservoir bedragen respectievelijk 15 en 25 meter. Daarnaast heeft deze inrichting een invloedsgebied van 150

---

<sup>5</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

meter. In de bijlage van dit bestemmingsplan is een berekening van het groepsrisico opgenomen.<sup>6</sup> Hieruit volgt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt.

In het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' opgenomen waarbinnen de bouw van nieuw kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet is toegestaan.

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

#### *Inrichtingen*

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

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

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

Evacuatie-/ontruimingszone 5000

Jodiumprofylaxezone 10000

Voedselketenzone 0

Schuilzone 20000

#### *Transport van gevaarlijke stoffen- buisleidingen*

- Gastransportleiding van Gasunie Z-551-03.

in het kader van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op 1 januari 2011 zijn de consequenties daarvan voor de gemeente Sluis in kaart gebracht in een consequentieonderzoek.<sup>7</sup> Daarin is ook bovengenoemde gastransportleiding beoordeeld. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

<sup>6</sup> Groepsrisicoberekening Garagebedrijf van Hal, Vlasstraat 2 Sluis. Augustus 2007.

<sup>7</sup> QRA hogedruk aardgas buisleidingen, consequentieonderzoek Bevb. Regionale Milieudienst West-Brabant, april 2012.

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

#### *Transport van gevaarlijke stoffen – wegen/water*

- N61
- N58
- Westerschelde

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

## **5.7 Bodem**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

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

## **5.8 Water**

### **Algemeen beleidskader**

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



ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

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

### **Waterhinder en -overlast**

In het beleid maakt de gemeenste Sluis onderscheid tussen waterhinder en -overlast. Wateroverlast wil de gemeente zoveel als mogelijk voorkomen door het realiseren van een watersysteem met voldoende afvoercapaciteit. Dit is in het GRP beschreven. Door de steeds verder optredende klimaatsveranderingen valt er steeds meer regen in een kortere periode. Ook de zwaarte van de buien neemt toe. Het is onhaalbaar om het rioolstelsel hierop robuust in te richten. Waterhinder kan bijvoorbeeld ontstaan in de vorm van water op straat (korte periode).

### **Zorgplichten water**

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

### **Water in relatie tot de planregels**

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

### **Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria**

In overleg met het waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een

advies voor het plangebied gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

<b>Thema</b>	<b>Waterdoelstelling</b>	<b>Toetsing</b>
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Ter hoogte van Breskens (Deltahoek en Haventerrein) en Nieuwvliet grenzen de plangebieden aan/liggen de plangebieden in de keurzonering van de waterkering. In het bestemmingsplan zijn deze waterkeringen middels een dubbel-bestemming beschermd.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, Vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is geen bestaand open water aanwezig. De aanwezige sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bij aanpassingen aan sloten wordt rekening gehouden met kindveilige taluds, voldoende waterdiepte en doorstroming.
Riolering	Vasthouden, bergen, afvoeren; reductie hydraulische belasting rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi).	Alle bedrijventerreinen zijn aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, vindt er geen aanpassing plaats aan het rioleringsstelsel.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaats-

		vinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlaktewater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Daar waar in de planperiode werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd, worden indien mogelijk natuurvriendelijke oevers aan gelegd. Langs waterlopen dient een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/beperkt te worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Bovendien zijn er binnen en in de omgeving van de bedrijventerreinen geen natuurgebieden gelegen.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.

## 5.9 Flora en fauna

### Natuurwetgeving & Planologie

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

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

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

### *Provinciaal beleid*

De EHS is ruimtelijk in het Omgevingsplan en de Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones

tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### **Doorwerking plangebied**

Het bestemmingsplan is een conserverend plan, wat betekent dat er vrijwel geen wijzigingen met betrekking tot flora en fauna plaatsvinden. Een ecologische veldonderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd. Voor het plan is een voortoets uitgevoerd.<sup>8</sup> De voortoets is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit de voortoets volgt dat er geen significante effecten op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden te verwachten zijn.

## **5.10 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Archeologie**

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

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

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

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

<sup>8</sup> Voortoets Natuurbeschermingswet Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis (211x06517.075751\_1). BRO, 26 maart 2015.

Binnen het plangebied komen de categorieën 2, 4, 5 en 6 voor. Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Door het opnemen van dubbelbestemmingen voor archeologische waarden wordt een adequate bescherming geboden aan de mogelijke archeologische waarden die in het plangebied voorkomen.

### **Cultuurhistorie**

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

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

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

Hieronder wordt kort ingegaan op de eerste pijler.

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

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

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

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

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

### *Monumenten*

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.



### *Molenbiotoop*

In de omgeving van het plangebied zijn twee molens aanwezig:

- Ten noordoosten van het deelgebied Cadzand bevindt zich aan Zuidzandseweg 3 de Nooitgedacht v.h. De Kat molen. Dit is een ronde stenen beltmolen uit 1898 die dienst doet als korenmolen. Het deelgebied Cadzand valt binnen de molenbiotoop van deze molen.
- Ten noorden van het deelgebied Sluis – Smoutweg bevindt zich aan Nieuwstraat 26 de molen De Brak. Dit is een ronde stenen molen uit 1739 die dienst doet als koren-molen. Een klein gedeelte aan de noordzijde van het deelgebied Sluis – Smoutweg valt binnen de molenbiotoop van deze molen.

Voor het behoud van de betekenis van de 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 molenbiotopen (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 molens. 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 molens (wanneer deze in bedrijf zijn).

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

## **5.11 Parkeren**

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om parkeren op eigen terrein op te vangen. Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. In het openbaar gebied geldt voor vrachtwagens op werkdagen na 18.00 uur en in de weekenden een parkeerverbod op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Om parkeerproblemen te voorkomen (met name bij gebruiksveranderingen) is in de regels opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig dient te zijn. Voor het bepalen hoeveel parkeergelegenheid noodzakelijk is toetst de gemeente aan de CROW-normen, totdat er eigen gemeentelijk beleid is vastgesteld.

## 5.12 Kabels en leidingen

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

## 5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D<sup>9</sup> zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

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

1. In het plangebied worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 5.9 Flora en fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Natura 2000-gebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied.

---

<sup>9</sup> Onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. bevat getalsmatige grenzen die bepalen of activiteiten in een bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied of van Rijksmonumenten binnen het plangebied.

3. In dit hoofdstuk (Onderzoek en verantwoording) zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

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



## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Juridisch-planologisch opzet

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

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

### 6.2 Systematiek

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

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

#### 6.2.1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

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

##### *Wijze van meten*

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

## 6.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

### *Bestemmingsomschrijving*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

### *Bouwregels*

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

### *Afwijking van de bouwregels*

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

### *Specifieke gebruiksregels*

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

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

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

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden en leidingen. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt bij de dubbelbestemming Waarde – Archeologie dat de archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden. Daarnaast moet uit een archeologisch onderzoek in voldoende mate blijken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. Het archeologisch onderzoek dient

te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en – criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Voor de vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden bij leidingen geldt dat deze pas toelaatbaar zijn als deze verband houden met de doeleinden die aan de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn toegekend en dat het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht.

### **6.2.3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbelregel*

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

#### *Algemene bouwregels*

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

#### *Algemene aanduidingsregels*

In deze bepaling komt de aanduiding molenbiotop aan bod die over meerdere bestemmingen ligt. Daarnaast is de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Algemene wijzigingsregels*

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

### **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.



Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel*

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

### **6.3 Systematiek per bestemming**

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

#### *Bedrijventerrein*

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

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

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

#### *Groen*

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

Uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

### *Verkeer*

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

### *Water*

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

### *Dubbelbestemmingen*

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



## 7. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en brengt geen financieel risico met zich mee voor de gemeente.

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

### 7.2 Handhaving

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

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

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

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

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het al-

gemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

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

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

## **8. PROCEDURES**

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

### **8.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Deze is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

### **8.2 Overleg**

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

### **8.3 Vaststellingsprocedure**

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

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

#### **8.4 Beroep**

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



## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Visie toekomstbestendige bedrijventerreinvoorraad**

**Bijlage 2: Kaarten bedrijven en milieuzonering**

**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 4: Externe veiligheid Van Hal, Eede**

**Bijlage 5: QRA hogedruk aardgasleidingen**

**Bijlage 6: Voortoets**

**Bijlage 7: Inspraaknota**



**Regels**





