

TAM-omgevingsplan Bedrijventerreinen Sluis

Gemeente Sluis



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

info@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

TAM-omgevingsplan Bedrijventerreinen Sluis

Gemeente Sluis

Kenmerk:	R202530/2502
IDN:	NL.IMRO.1714.tamdevlaschaard4-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	27-11-2025
Auteurs:	S.P. van Werven en E. Barendregt
Geaccordeerd:	S. Zonneveld

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Locatie plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving.....	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie.....	7
3.	Beleidskaders.....	10
3.1.	Algemeen.....	10
3.2.	Rijksbeleid.....	10
3.3.	Provinciaal beleid	12
3.4.	Regionaal/gemeentelijk beleid.....	16
3.5.	Gemeentelijk beleid	17
4.	Water.....	18
4.1.	Strategienota 2019-2023 – Klaar voor de toekomst	18
4.2.	Watertoets	18
4.3.	Afvalwater	20
5.	Sectorale milieuaspecten	21
5.1.	Natuurbescherming.....	21
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie.....	24
6.	Milieu.....	27
6.1.	Mer-beoordeling	27
6.2.	Geluid	33
6.3.	Luchtkwaliteit	34
6.4.	Geur	35
6.5.	Bodem	36
6.6.	Omgevingsveiligheid	37
6.7.	Bedrijven en milieuzonering.....	39
6.8.	Duurzaamheid en gezondheid.....	40
6.9.	Algehele conclusie milieu	42
7.	Juridische planopzet.....	43
8.	Uitvoerbaarheid	44
8.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	44
8.2.	Participatie	44
	Bijlagen	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een herziening van de planregeling van het omgevingsplan van de gemeente Sluis. Omdat de gemeente nog gebruikmaakt van bestemmingsplannen die onder overgangsrecht onderdeel uitmaken van het omgevingsplan, betreft deze herziening in dit geval het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'.

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een herziening van de planregeling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' en op de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede in de gemeente Sluis. De herziening omvat zowel de uitbreiding van De Vlaschaard als een actualisatie van de parkeerregeling voor de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente.

De uitbreiding van De Vlaschaard betreft een perceel aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van circa 5,8 hectare. Deze uitbreiding is bedoeld voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 23 juni 2011, dat nadien meerdere keren is herzien. De huidige bestemmingen zijn 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1'.

Daarnaast wordt het parkeerbeleid, zoals dit geldt voor de bestaande bedrijventerreinen en is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' van 26 mei 2016, geïntegreerd en aangepast in dit plan.

Het plan wordt opgesteld als TAM-omgevingsplan om de herzieningen binnen de geldende overgangstermijn juridisch vast te leggen.

1.2. Locatie plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie G, nummer 427, ligt ten westen van de Ambachtsweg in de inkeping van het bedrijventerrein De Vlaschaard. Het bedrijventerrein bevindt zich aan de noordzijde van het dorp Eede, gelegen in de zuidelijke punt van de gemeente Sluis. Op circa 670 meter ten zuiden van het bedrijventerrein De Vlaschaard bevindt zich de landsgrens met België.

Het bedrijventerrein is enerzijds gericht op de plaatselijke bedrijvigheid en bedrijven uit België en anderzijds biedt het uitbreidingsmogelijkheden voor de reeds gevestigde bedrijven. Op het bedrijventerrein vinden diverse bedrijfsactiviteiten plaats (betonwerken, spuitwerken, reparatie en onderhoud aan auto's en machines, schilderwerk, etc.) uit maximaal milieucategorie 3.2.

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als bouwland voor agrarische doeleinden. De representatieve invulling van het plangebied vormt de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijvigheid in de vorm van akkerbouw, momenteel de teelt van maïs. Deze akker met kavelsloten wordt aan de noord- en westzijde begrensd door andere agrarische gronden bestemd voor akkerbouw (teelt van aardappels, uien, etc.) afgewisseld met tijdelijk grasland. Aan de oost- en zuidzijde bevindt

zich het bedrijventerrein De Vlaschaard. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich een poel/waterplas, de Biesput.



Afbeelding 1: Plangebied uitbreiding bedrijventerrein De Vlaschaard indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: Google Earth)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied te Eede geldt momenteel van rechtswege het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 23 juni 2011 is vastgesteld door de gemeente Sluis. Het geldende bestemmingsplan heeft betrekking op het volledige buitengebied van gemeente Sluis. Naderhand hebben meerdere herzieningen plaatsgevonden:

- 1e Herziening Buitengebied (ontwikkelingen strand), vastgesteld op 31 januari 2013;
- Buitengebied 2e herziening, vastgesteld op 28 mei 2015;
- 3e Herziening Buitengebied, vastgesteld op 16 juli 2015;

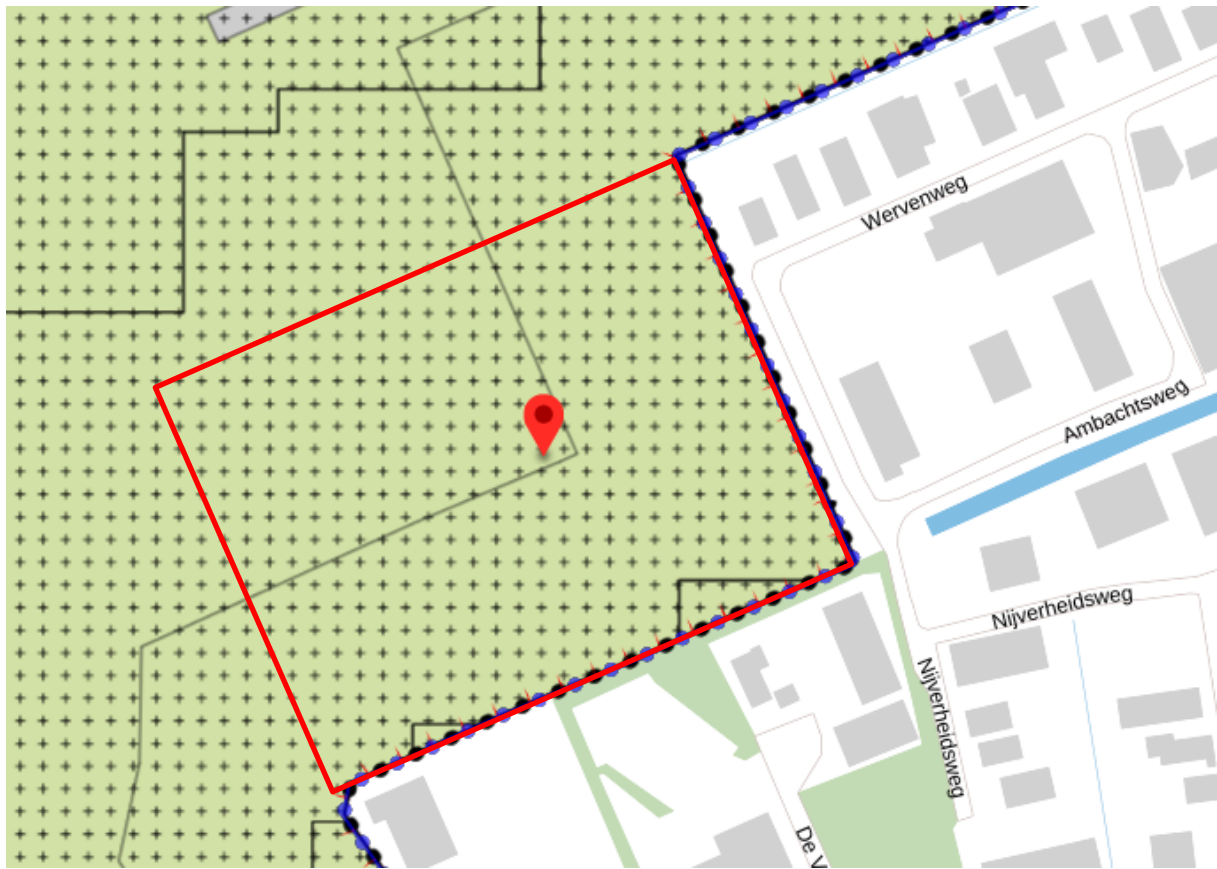
Daarnaast is op 31 januari 2019 een Parapluplan archeologie vastgesteld en is op 23 september 2021 de herziening van het Parapluplan parkeren vastgesteld.

Het plangebied langs de Ambachtsweg is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1'. Tevens is er sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Archeologie - 2' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Verwezen wordt naar afbeelding 2.

Het oprichten van nieuwe bedrijven op het perceel is op basis van de huidige bestemmingsregeling niet toestaan, daar er geen bestemming 'Bedrijventerrein' aanwezig is en er evenmin bouwvlakken aanwezig zijn. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient de functie van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch met waarden' naar 'Bedrijventerrein'. Beoogd wordt hiertoe het plangebied op te nemen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis'.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis' is vastgesteld op 26 mei 2016. Binnen dit bestemmingsplan zijn uitsluitend de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Groen'

aanwezig. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' en zijn er diverse functieaanduidingen aanwezig met betrekking tot de maximaal toelaatbare milieucategorie en specifieke vormen van bedrijven op een bepaalde locatie.



Afbeelding 2: Vigerende bestemming in de huidige situatie ter hoogte van het plangebied (indicatief rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt het aspect water behandeld.

In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. Hoofdstuk 7 bevat de juridische planopzet. De motivering wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 8.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

In de bestaande situatie bestaat het perceel uit akkerland, omringd door kavelsloten. Ten zuidwesten van de planlocatie is een poel/waterplas gelegen met de naam 'Biesput' van waaruit een primaire watergang ontspringt welke parallel aan de gehele westelijke perceelgrens van het plangebied is gelegen. Langs de gehele oostelijke perceelgrens is een secundaire watergang gelegen, afgezien van waar het perceel aan de Ambachtsweg ontsloten wordt door een verhard pad. Blijkens de Quicksan Ecologie is langs de waterplas en de kavelsloten een hoge vegetatie aanwezig in de vorm van riet.

Het plangebied betreft een perceel met een oppervlakte van 58.335 m².

Aan de noord- en westzijde is eveneens akkerland aanwezig, van derden. Aan de zuid- en oostzijde bevindt zich het huidige bedrijventerrein.



Afbeelding 3: Plangebied, gezien vanaf het noordoosten van de Kanaalweg (bron: Google Maps)

De bestaande bedrijventerreinen liggen verspreid binnen de gemeente. Veelal zijn deze bedrijventerreinen aan de rand van een kern gelegen, omringd door agrarische gronden. De gronden kennen een hoog verhardings- en bebouwingspercentage. Aan de randen van de percelen is een groenstrook met soms ook oppervlaktewater.

2.2. Beoogde situatie

De gemeente is voornemens de agrarische activiteiten op het perceel te beëindigen en deze te gebruiken ter uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Hierbij zullen de Wervenweg en de Ambachtsweg worden doorgetrokken. Daarnaast zullen meerdere bomen worden aangeplant en wordt het perceel aan de noord- en westzijde voorzien van een groenstrook.

Voorliggend omgevingsplan voorziet dan ook in het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein door het perceel 'ADB00-G-427' te wijzigen van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' naar 'Bedrijventerrein'. De nadere invulling van het terrein door bedrijven volgt in een later stadium.

Door aandacht te besteden aan natuur-inclusief ontwikkelen middels het voorzien van groen aan de randen van het terrein, blijft tevens de groene/rurale uitstraling van buiten het terrein behouden. Op dit vlak is ook een inpassingsplan opgesteld waarin ook rekening wordt gehouden met een verbetering van de natuurwaarden. Verwezen wordt naar bijlage 1. Gelet op deze omstandigheden is het gerechtvaardigd om de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' voor dit perceel te wijzigen.

De aanwezige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' blijft op basis van het advies in het uitgevoerde archeologisch onderzoek, behouden.

Verkeer en parkeren

Om een goed beeld te vormen van de gevolgen van de uitbreiding van het bedrijventerrein wil de gemeente meer inzicht in de bestaande en toekomstige verkeersstromen van en naar het bedrijventerrein. Voor de beoogde ontwikkeling heeft dan ook een verkeersonderzoek plaatsgevonden¹. Met behulp van telsingen en cameraregistratie de bestaande verkeersstromen (van vrachtverkeer) in beeld gebracht.

Op basis van het geregistreerd aantal vrachtwagens en de rijrichtingen ervan, concluderen we dat er, verkeerskundig gezien, geen sprake is van een knelpunt voor de kern Eede. Ook de uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt, naar verwachting niet tot een toename die leidt tot knelpunten.

De resultaten van het verkeersonderzoek geven, verkeerskundig gezien, geen aanleiding om aanvullende maatregelen te nemen. De hoeveelheid vrachtverkeer is en blijft in de toekomst zeer beperkt. Daarnaast rijdt het overgrote deel van het vrachtverkeer al via de meest gewenste route (N251 – Dopersweg – De Vlaschaard en vice versa). Ook rijdt nog een behoorlijk deel via de Hazewegeling. De Dopersweg is voldoende breed om vrachtwagens op de verharding elkaar te laten passeren met een gepaste snelheid. Voor de Hazewegeling geldt dat de verhardingsbreedte onvoldoende is.

De Hazewegeling en Dopersweg zijn in beheer en eigendom van het waterschap. Deze wegen vormen ook in de toekomst de belangrijkste verbindingen tussen het bedrijventerrein en de N251. Voor de Dopersweg en Oude Eedeweg (beide 6,2 meter breed) geldt dat de beperkte toename van vrachtverkeer geen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid of onderhoudsstaat van de weg. Vrachtverkeer kan elkaar zonder, gebruik van bermen met gepaste snelheid (30 kilometer per uur) passeren.

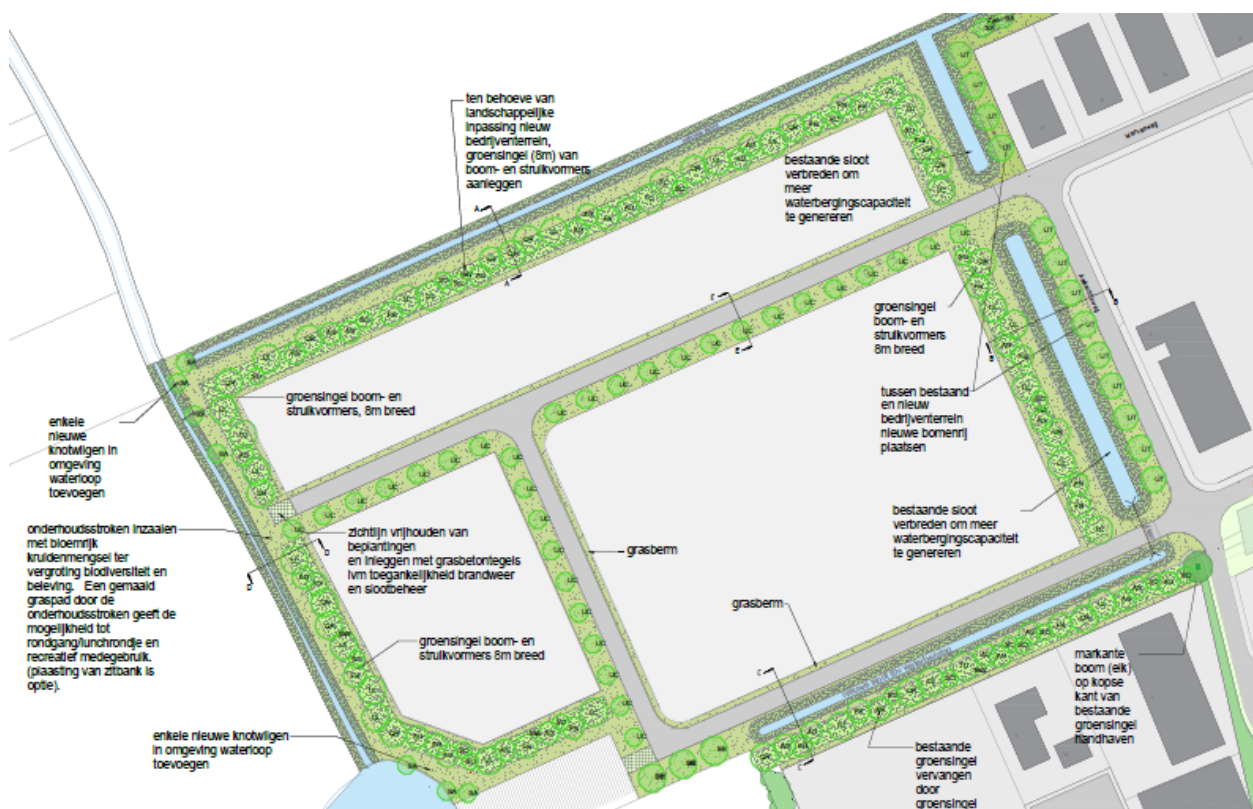
Voor de Hazewegeling (5,2 meter breed) geldt dat de toename van vrachtverkeer mogelijk tot extra bermschade leidt. Monitoring is nodig om vast te stellen of maatregelen daadwerkelijk nodig zijn. Tot slot concluderen we dat de inrichting van het kruispunt Dopersweg – Oude Eedeweg niet overeenkomt met inrichtingskenmerken omdat een fietser hier, onterecht, kan concluderen dat hij voorrang heeft of verkeer van en naar de Dopersweg. Dit kan tot twijfelgedrag en daarmee verkeersonveiligheid leiden.

¹ Verkeersonderzoek, uitbreiding bedrijventerrein De Vlaschaard, Eede, 6 juli 2024 – bijlage 1

Verkeer binnen het plangebied

De nieuwe ontsluitingswegen in het plangebied zullen zodanig worden gedimensioneerd dat deze een goede ontsluiting voor vrachtwagens mogelijk maken.

Mede nu sprake is van een nieuw te ontwikkelen terrein, bestaat de mogelijkheid om het uitgangspunt te implementeren dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De optie wordt wel open gehouden dat in het plangebied een gemeenschappelijk parkeerterrein wordt gerealiseerd voor de stalling van vrachtwagens en opleggers. Via de planregels is verzekerd dat op eigen terrein bij individuele bedrijven in de parkeerbehoefte zal worden voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van de actuele parkeerkentallen van het CROW.



Afbeelding 4: Beoogde invulling van het te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein de Vlaschaard (bron: ruimte & groen – tuin- en landschapsarchitectuur)

3. Beleidskaders

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend plan is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Beoordeling

De ontwikkeling waar dit plan in voorziet, heeft betrekking op het planologisch wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Bedrijventerrein', opdat het mogelijk wordt om het huidige bedrijventerrein in westelijke richting uit te breiden.

Behoefte in de regio

Verwezen wordt naar de regionale bedrijventerreinenprogrammering, waarin de keuze voor de Vlaschaard wordt onderbouwd.

Beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied

Daar binnen onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in het aanbieden van bedrijfsruimte voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2, leent onderhavig gebied, welke grenst aan een bedrijventerrein (met eenzelfde bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2) zich het best. De richtafstanden (geur, geluid, externe veiligheid) ten aanzien van de milieucategorie maken het immers niet wenselijk om bedrijvigheid van deze milieucategorie in de nabijheid van woningen te plaatsen, of anderszins om bedrijven los van elkaar in de gemeente te plaatsen.

Multimodale ontsluiting

Het uit te breiden deel van het bedrijventerrein wordt goed ontsloten op het bestaande wegennetwerk, middels de Werveweg en de Dopersweg wordt met de auto binnen 2 minuten de Rijksweg N251 bereikt. Voorts wordt dit wegennetwerk in zuidelijke richting ontsloten op de E34 in België. Tevens bevindt zich in de kern van Eede een busstation binnen een afstand van een kilometer. Voor het verder perifere gebied betekent dit een regionale goede multimodale ontsluiting.

Al met al voldoet onderhavige ontwikkeling aan de gestelde eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking, daar onderhavig perceel het meest voor de hand liggende is om te worden gebruikt ter uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op de provincie afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen en leven in Zeeland
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
3. Een duurzame en innovatieve economie
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland

Een duurzame en innovatieve economie

De infrastructuur dient in 2050 modern en betrouwbaar te zijn en biedt ruimte aan CO₂-neutraal vervoer via verschillende modaliteiten. Hierbij is een belangrijke plaats ingeruimd voor buisleidingen van en naar industrieën en bedrijven; tussen de verschillende haventerreinen, ook over en weer van de provincie- en landsgrens. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt zoveel mogelijk plaats op ruime afstand van woongebieden. De haven- en industriegebieden bieden plaats aan clusters van bedrijven. Ook elders heeft een concentratie van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Dit geeft bedrijven de ruimte om te ondernemen en hinder wordt zoveel mogelijk beperkt. Er is een eerlijk speelveld voor ondernemers en burgers.

De provincie wil economische ontwikkeling zo veel mogelijk faciliteren. Goede werk- en bedrijfslocaties zijn daarvoor nodig. Er wordt gestreefd naar een concentratie op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen. Voor de vestiging van zelfstandige kantoren, streven wij naar een zo goed mogelijke benutting van bestaande infrastructuur en bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Binnen Zeeland wordt vraag en aanbod van bedrijventerreinen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Zo wordt een kwantitatieve én kwalitatieve mismatch voorkomen. Hiervoor wordt iedere drie jaar een prognose opgesteld waarin de behoefte voor de volgende 10 jaar wordt bepaald. Deze prognose is een uitgangspunt voor de regionale bedrijventerreinenprogrammering van de gemeenten. Hierin worden regionaal afspraken gemaakt over ontwikkeling, uitbreiding en herstructurering van bedrijventerreinen.

Herstructurering is noodzakelijk om bestaande en verouderde terreinen aan te passen aan de actuele vraag. Hiermee wordt verpaupering van bestaande terreinen tegengegaan en kan nieuwe aanleg worden beperkt. Op veel bedrijventerreinen staat verduurzaming nog in de kinderschoenen. Voor de aanpak van herstructurering en verduurzaming beschikt de provincie over subsidiemogelijkheden voor duurzaamheidsscans, planvorming en uitvoering. Door de natuurvriendelijke inrichting van bedrijfsterreinen en natuurinclusief bouwen verbetert de biodiversiteit. De havens en industrie kunnen biobased grondstoffen uit de regio gebruiken, wat perspectief biedt voor de landbouw. Door de inzet op volhoudbare landbouw ontstaat ruimte voor een eerlijkere prijs voor de landbouwproducten in combinatie met een duurzamere productie.

Beoordeling

Middels onderhavige uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein wordt invulling gegeven aan zowel de wens om te streven naar een concentratie op bedrijventerreinen, alsook aan de wens om

invulling te geven aan de actuele vraag. Door het nieuwe deel van het bedrijventerrein natuur-inclusief aan te leggen, wordt tevens actief ingezet op duurzaamheidswensen.

3.3.2. Omgevingsverordening Zeeland

In de omgevingsverordening worden regels gesteld met betrekking tot ruimte, milieu, water, wegen en vaarwegen, natuur, landschapsbescherming en ontgrondingen. Onderstaande regels zijn relevant voor het plangebied.

Artikel 5.1 Bedrijven

2 De motivering bij een omgevingsplan dat nieuwvestiging of uitbreiding van een [bedrijventerrein](#) mogelijk maakt, maakt aannemelijk dat:

- a. het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat bedrijvigheid in overgrote mate regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan een [grootschalig bedrijventerrein](#); en
- b. de inrichting van het [bedrijventerrein](#) klimaatbestendig is; en
- c. duurzaam beheer en onderhoud van het [bedrijventerrein](#) gewaarborgd is; en
- d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, met in ieder geval een brede afschermende groengordel ten behoeve van biodiversiteit en landschap; en
- e. de behoefte aan huisvesting van toekomstige werknemers in beeld is gebracht, waarbij inzichtelijk is gemaakt op welke wijze in de huisvesting zal worden voorzien.

3 In een omgevingsplan kan uitbreiding van een op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaand [kleinschalig bedrijventerrein](#) van ten minste een hectare worden toegelaten, als de motivering bij het omgevingsplan:

- a. aannemelijk maakt dat sprake is van een eenmalige beperkte afronding met ten hoogste 20% of 0,5 hectare; en
- b. de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

4 In afwijking van het derde lid kan een verdere uitbreiding van een bestaand kleinschalig en goed ontsloten [bedrijventerrein](#) van ten minste een hectare worden toegelaten, als:

- a. de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk maakt dat de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert; en
- b. de sanering en het voorkomen van heropricting van bedrijven elders in de provincie Zeeland, met ten minste een gelijke oppervlakte als de uitbreiding, voor zover deze meer bedraagt dan 20% of 0,5 hectare, is gewaarborgd.

Beoordeling

De eenmalige beperkte afronding met 20% uitbreiding ziet toe op het bruto terrein. Dat houdt in dat een uitbreiding van 20% van 17,2 ha bruto oppervlakte mogelijk is (dat is 3,44 ha bruto en ca 2,64 ha netto). Het plan gaat uit van een uitbreiding van bruto 5,8 hectare en netto 3,8. Deze uitbreiding is dus groter dan toegestaan onder lid 4. In lid 5 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Zie hierna.

Dat de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert kan als volgt gemotiveerd worden.

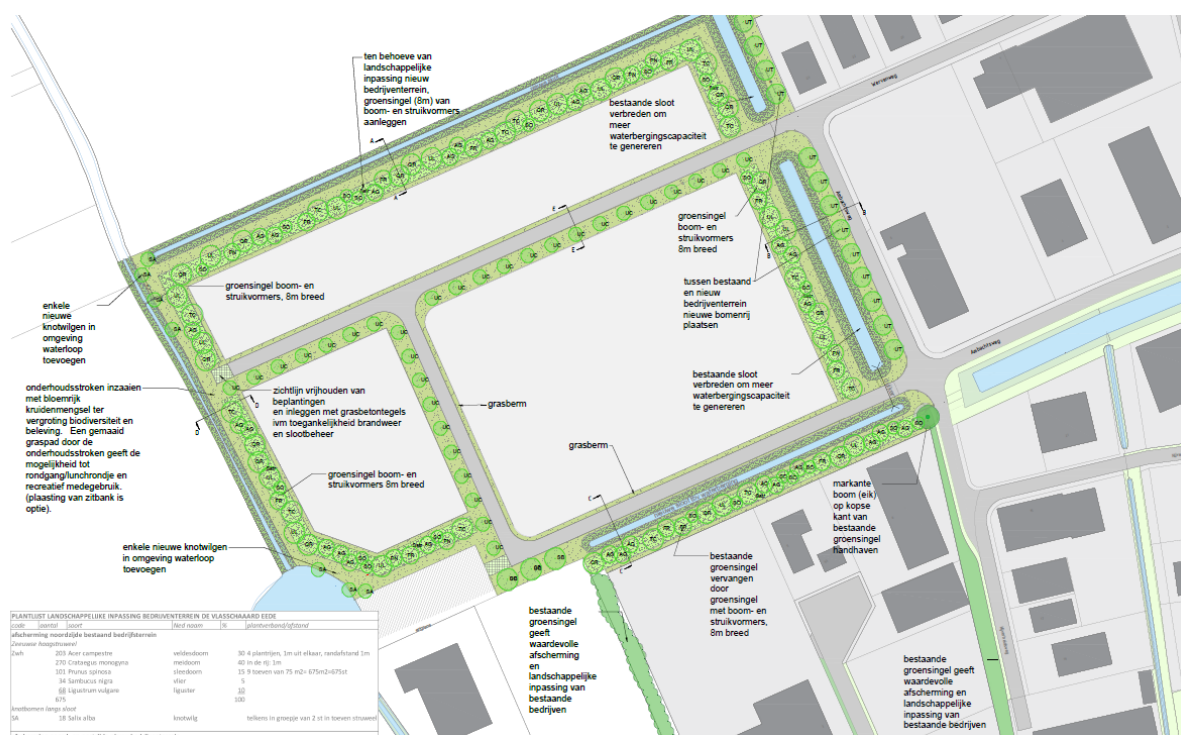
Door de uitbreiding als thans voorzien is sprake van een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering door een logische afronding van het terrein. Het terrein wordt vierkant gemaakt in plaats van de huidige 3 kwart invulling. Bovendien wordt zowel het nieuwe terrein als het bestaande terrein (voor zover mogelijk, ook gelet op verkeersveiligheid) voorzien van landschappelijke inpassing.



Afbeelding 5: Huidige situatie



Afbeelding 6: Toekomstige situatie



Afbeelding 7: Toekomstige situatie met landschappelijke inpassing

Voor een uitgebreide motivering van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het plan gericht op de landschappelijke inpassing dat is bijgevoegd als bijlage 8.

Lid 5. In afwijking van het vierde lid kan een verdere uitbreiding van een bestaand kleinschalig en goed ontsloten bedrijventerrein worden toegelaten indien in de motivering van de wijziging van het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert en de sanering en het voorkomen van heroprichting van bedrijven elders in de provincie Zeeland, met ten minste een gelijke oppervlakte als de uitbreiding, voor zover deze meer bedraagt dan 20% of 0,5 hectare, is gewaarborgd.

Het aantoonbaar verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is reeds gemotiveerd onder lid 4. In de periode 2017-2022 heeft de gemeente Sluis actief beleid gevoerd op het saneren van diverse bedrijfsbestemmingen binnen de kernen en het buitengebied. O.a. door wijzigingsbevoegdheden is

mogelijkheid geboden om op vrijkomende bedrijfslocaties meer, in de omgeving, passende functies toe te staan zoals wonen. In een enkel geval is door het saneren van een bedrijf de verkeerssituatie ter plaatse verbeterd. Hierdoor is in de genoemde periode in het buitengebied 14.433 m² bedrijfsbestemming gesaneerd. In de kernen gaat het om een oppervlakte van 7.443 m². In totaal is in de periode 2017-2022 21.876 m² gesaneerd.

Het geven van invulling aan beleid om bedrijfsbestemmingen in het buitengebied en de kernen te saneren is een doorlopend proces. Op dit moment lopen een aantal procedures die nagenoeg afgerond zijn (ontwerpfase of verder). Het gaat om ruim 10.000 m² in het buitengebied en ruim 2.000 m² in de kern.

Onder lid 4 is reeds geconcludeerd dat een uitbreiding van 20% van 17,2 ha bruto oppervlakte mogelijk is (dat is 3,44 ha bruto en ca 2,64 ha netto). Met de aantoonbaar gesaneerde bedrijvenbestemmingen kan 3,44 ha + 2,19 ha = 5,63 hectare bruto terrein gerealiseerd worden. Met de sanering van de bedrijfsbestemming die op korte termijn afgerond worden komt hier nog eens 1,2 hectare bij. In dat geval kan 3,44 ha + 3.39 ha bruto terrein gerealiseerd worden. Aangezien het plan uitgaat van uitbreiding bedrijventerrein met bruto 5,8 hectare wordt voldaan aan lid 5.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de uitbreiding van een aangewezen 'grootschalig bedrijventerrein'. In dezen wordt echter voorzien in een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarbij het oppervlakte van de uitbreiding meer dan 20% of 0,5 hectare bedraagt.

Middels onderhavig project wordt immers voorzien in een verbeterde landschappelijke inpassing van het bestaande bedrijventerrein, door het realiseren van een groenstrook aan de noordwestelijke rand.

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.4. Regionaal/gemeentelijk beleid

In het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2020-2030 wordt ingegaan op de uitbreidingsvraag en verwachte ontwikkelingen. Voor de gemeente Sluis is hierover het volgende opgenomen.

Ontwikkelingen van buitenaf

De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de groei van de bedrijven die al gevestigd zijn op de bestaande bedrijventerreinen, of op verplaatsingen van bedrijven op solitaire locaties naar de bedrijventerreinen. De zogenaamde autonome groei. Maar ook steeds meer bovenregionale vestigers zoeken ruimte in Zeeuws-Vlaanderen.

De bedrijven van buiten de regio die zich melden voor een locatie in Zeeuws-Vlaanderen zijn vaak Vlaamse bedrijven. Op sommige bedrijventerreinen aan de Vlaamse zijde van de grens worden eisen gesteld aan minimale afname van m² en minimale werkgelegenheid, waar kleine ondernemers vaak niet aan kunnen voldoen. Daarnaast is er ook gebrek aan beschikbare bedrijfsgrond. Om deze redenen kijken Vlaamse ondernemers naar de Zeeuws-Vlaamse bedrijventerreinen. Een aansprekend voorbeeld is het bedrijventerrein De Vlaschaard in Eede, waar de afgelopen periode relatief veel Vlaamse bedrijven zich gevestigd hebben.

Analyse en conclusie behoefte bedrijventerrein

Een bedrijventerreinprogramma is in eerste instantie een theoretische benadering. Daar waar een overaanbod, of verouderde bedrijventerreinen actueel zijn, zijn bijvoorbeeld weg bestemmen en herstructurering voor de hand liggende maatregelen. De regio is al langere tijd bezig om niet gunstig gelegen bedrijventerreinen dan wel bedrijventerrein waar geen vraag naar is uit de markt te halen. Echter, de praktijk is soms weerbarstiger dan de theorie. Er kan sprake zijn van aangegane privaatrechtelijke verplichtingen met een ontwikkelaar, een bestaande landschappelijke inpassing, of financiële verplichting. Om aan de voorkant een aantrekkelijk aanbod te houden, dienen aan de achterkant van de markt voor bedrijventerreinen soms drastische maatregelen genomen te worden. Indien uitbreiding van bedrijventerreinen nieuwvestiging mogelijk maakt, dan mag de onaantrekkelijke voorraad dit niet hinderen. In de loop van 2020 is de vraag naar bedrijventerreinen echter in die mate toegenomen dat ook de minder gunstig gelegen locaties alsnog zijn verkocht.

Het weg bestemmen van losse bedrijfslocaties, of gelegen in, of dicht nabij woonwijken, heeft de voorkeur ten opzichte van het weg bestemmen van bedrijfsgrond op (grootschalige) bedrijventerreinen. Naast de reeds gesaneerde locaties en de plannen die er zijn om nog bedrijventerreinen te saneren, zijn er in de periode 2020-2022 ook meerdere bedrijfslocaties gesaneerd die kleiner zijn dan 1 ha.

Voor locaties/terreinen waar vraag naar is worden concrete (uitbreidings)plannen ontwikkeld. Hiermee wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt om terreinen te ontwikkelen die aan de vraag uit de markt voldoen. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve confrontatie in de regio, het bestaande aanbod moet aansluiten op de locatiewensen en eisen van de verschillende sectoren. Hiermee worden kwalitatief toekomstbestendige bedrijventerreinen verkregen. Tevens wordt hiermee ook invulling gegeven aan de adviezen uit de corona impact analyse, namelijk vraaggericht ontwikkelen en afscheid nemen van terreinen die het niet worden.

De vraag naar bedrijfslocaties richt zich op de gemeente Hulst (geen uitgeefbaar bedrijventerrein meer aanwezig), De Vlaschaard in Eede en in Terneuzen op Terneuzen Zuid en in een specifiek geval op Zuidpoort. Op bedrijventerrein De Vlaschaard is behoefte aan nieuw uitgeefbaar terrein ter grootte van ca 3,79 ha. Op basis van de wachtlijst kan dit terrein al voor ca 80% worden ingevuld.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025

Op 25 februari 2021 is het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' vastgesteld. Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst. In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening.

Onderhavige ontwikkeling valt binnen het thema 'economie' onder de noemer 'bedrijfsinfrastructuur'. Ten aanzien van bedrijventerreinen heeft de gemeente heldere doelstellingen geformuleerd.

- Een efficiënt en kwalitatief gebruik van bestaande bedrijventerreinen;
- Landschappelijke inpassing van alle bedrijventerreinen (gemeentelijke en private terreinen);
- Vestiging van detailhandel of hobbymatige activiteiten op de bedrijventerreinen blijven mogelijk;
- Inzet van bedrijventerreinen voor opwekking van duurzame energie. Deze initiatieven mogen het landschap echter zo min mogelijk verstoren. Een zo optimaal mogelijke ruimtelijke ordening is daarbij essentieel.

Beoordeling

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein sluit goed aan op het gemeentelijke beleid. In de vorm van efficiënt en kwalitatief gebruik van een bedrijventerrein en een landschappelijke inpassing, wordt invulling gegeven aan de doelstellingen uit het beleid. Al met al sluit de ontwikkeling goed aan op het gemeentelijke beleid.

4. Water

4.1. Strategienota 2019-2023 – Klaar voor de toekomst

Dit programma beschrijft hoe het waterschap de komende jaren invulling geeft aan zijn wettelijke taken op het gebied van waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie en klimaatadaptatie. Het plan draagt bij aan een robuust en toekomstbestendig watersysteem en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding of waterveiligheid.

Een belangrijk uitgangspunt is het waarborgen van de waterveiligheid. Indien het plangebied in of nabij een primaire of regionale waterkering ligt, worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de stabiliteit of het beheer van de kering kunnen beïnvloeden. Er wordt rekening gehouden met de kern- en beschermingszones en met de onderhoudstoegang. Indien nodig worden de vereiste vergunningen op grond van de Keur en de Waterwet aangevraagd en afgestemd met het waterschap.

Daarnaast is er aandacht voor waterkwantiteit en waterberging. Het plan gaat uit van een waterneutrale ontwikkeling. Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal verwerkt via infiltratie of vertraagde afvoer. Eventuele toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd met voldoende bergingscapaciteit, zodat piekbuien geen wateroverlast veroorzaken. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande peilafspraken en waterhuishoudkundige structuur in de omgeving.

Op het gebied van waterkwaliteit wordt gestreefd naar een schone en gezonde waterhuishouding. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd, waarmee onnodige belasting van het riool en de zuivering wordt voorkomen. Er worden geen stoffen toegepast of geloosd die een risico vormen voor de waterkwaliteit. Lozingen en aansluitingen gebeuren conform de geldende wet- en regelgeving, in afstemming met de gemeente en het waterschap.

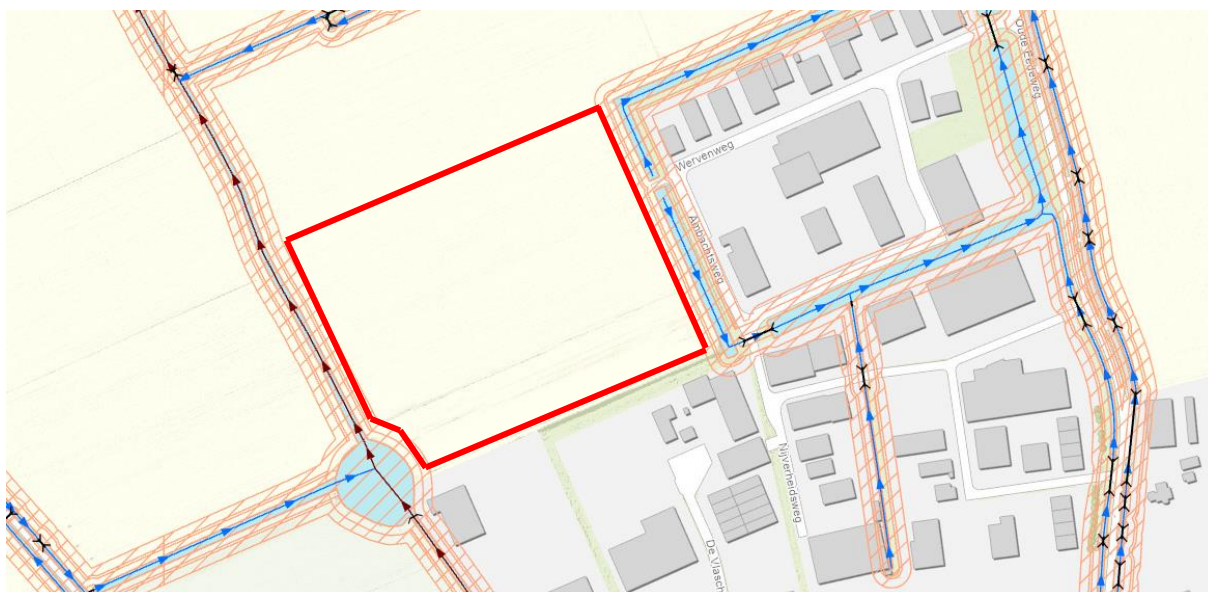
Beoordeling

Ten aanzien van bovengenoemde ambities van het Waterschap kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling hierin geen belemmering vormt. Ook wordt nieuw oppervlaktewater aangeleverd en aangesloten op het al bestaande oppervlaktewater. Hierdoor ontstaat geen stilstaand water, maar kan dit doorstromen wat weer ten goede komt aan de waterkwaliteit.

4.2. Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is watercompensatie nodig.

Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een primair oppervlaktewaterlichaam, aan de oostzijde een secundair oppervlaktewaterlichaam (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8: Plangebied in nabijheid van oppervlaktewaterlichamen (bron: Waterschap Scheldestromen)

Beoordeling

In de huidige situatie bestaat het plangebied ter plaatse van de beoogde uitbreiding, uit agrarische (klei)gronden welke onbebouwd zijn.

Er is ambtelijk afgestemd dat dient te worden voorzien in een compenserende waterberging van 7,5%. Bij een toename van 35.383 m² (zie tabel 1) bedraagt de benodigde waterberging 2.654 m³. Hierin wordt voorzien door middel van het aanleggen van 4 watergangen (zie tabel 2). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eis.²

Tabel 1:

Verharding	Oppervlak	Procent	Compenseren m ³	m ³
Rijbaan	4.046 m ²	25 %	1.012	
Terrein	33.734 m ²	95 %	32.047	
Groenstrook	6.336 m ²	0 %	0	
Gras	11.580 m ²	5 %	579	
Nat oppervlakte water	2.021 m ²	100 %	2.021	
Talud watergang	276 m ²	0 %	0	
Vervallen verharding	276 m ²	-100 %	-276	
Totaal	62.290 m²		35.383	2.654 m³

Tabel 2:

Waterberging	Totale m ³
Watergang 1 Noord	1.281 m ³
Watergang 2 Oost	268 m ³
Watergang 3 Oost	551 m ³
Watergang 4 Zuid	622 m ³
Totaal	2.723 m³

² VO Watercompensatie, 14-10-2025, bijlage 2

4.3. Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige gemeentelijke riolering. Deze riolering en de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn van afdoende capaciteit om dit water te transporteren en te verwerken. De uitgangspunten hiervoor zijn als volgt:

- Er wordt een gescheiden riool aangelegd conform het NEN3215.
- Voor de rioolaansluiting zal een vergunningaanvraag worden ingediend met een tekening van het ontwerp voor het riool.
- Het rioleringsgebouw steekt tot 60-70 cm beneden het maaiveld uit.
- De gemeente sluit boven op het riool aan (diameter van 160 mm).

5. Sectorale milieuaspecten

5.1. Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5.1.1. Stikstofdepositie

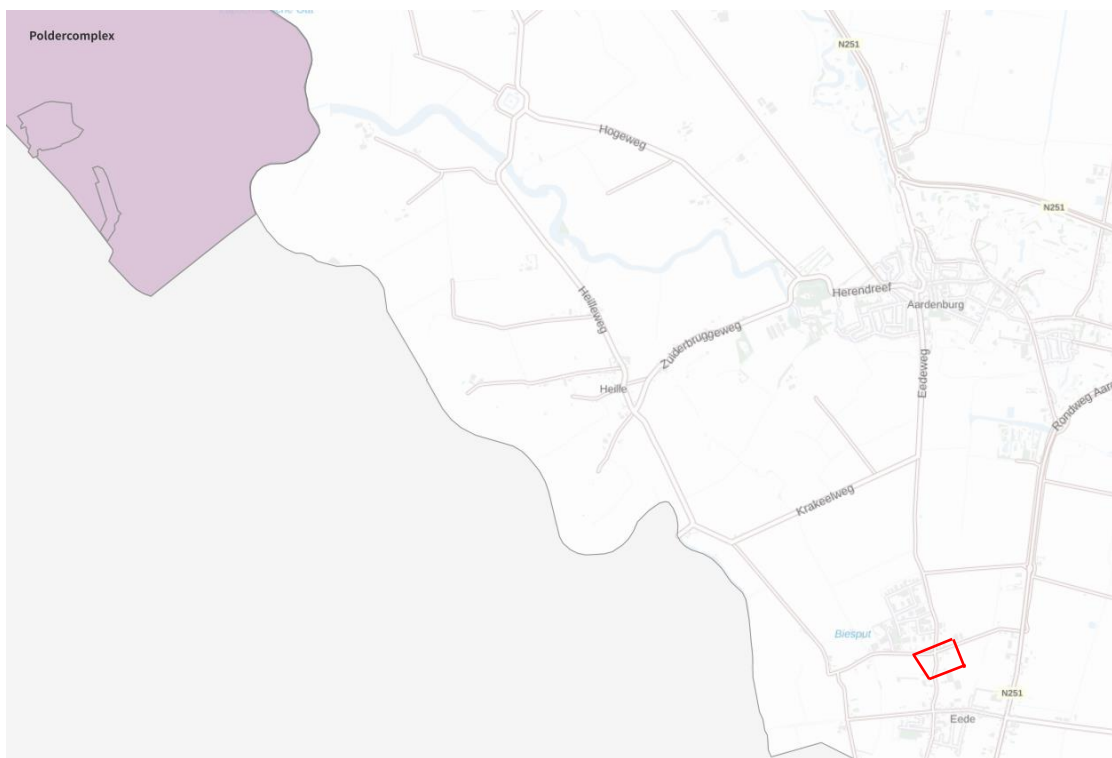
In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Het Poldercomplex' bevindt zich op circa 5 km ten noordwesten van het plangebied.

Beoordeling

In het kader van de uitbreiding van bedrijventerrein 'De Vlaschaard' te Eede is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd³ om enige nadelige effecten uit te kunnen sluiten. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het aspect stikstofdepositie het gebruik van het plangebied als bedrijventerrein in de beoogde situatie niet in de weg staat. Hierbij is rekening gehouden met het huidige gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden inclusief bemesting en het toekomstige gebruik als bedrijventerrein.

Daarnaast heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanleg van het bedrijventerrein en de bouw van individuele bedrijfskavels. Uit dit onderzoek blijkt dat het aspect stikstofdepositie zich evenmin verzet tegen de fase van bouwrijp maken en realisatie.

³ Stikstofdepositieonderzoek Bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede – Adromi (8 oktober 2025), bijlage 3



Afbeelding 9: Locatie bedrijventerrein (indicatief met rode omlijning weergegeven) ten opzichte van het Natura-200 gebied. (bron: Natura2000.nl/gebieden/zeeland)

5.1.2. Landschappelijke inpassing

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld⁴. De nieuwe kavels krijgen een groen karakter met streekeigen elementen zoals weergegeven in de landschappelijke inpassingsschets. Het zal zowel de nieuwe kavels als de bestaande naastgelegen kavels met bebouwing inbedden in de omgeving.

Noordzijde

Aan de noordzijde is een 8m brede groensingel van struweel en boomvormers voorzien. De boomvormers worden in een relatief aaneengesloten opzet gepositioneerd (7-10m plantafstand). De bebouwing wordt zo optimaal afgeschermd.

Aan de noordostrand van het bestaande bedrijventerrein ontbreekt op dit moment enige vorm van afscherming/landschappelijke inpassing. De ruimte is hier, mede door de vereiste onderhoudsstrook en de positie van de bestaande bebouwing, beperkt. Voorgesteld wordt om hier clusters van wilgenbomen met onderbegroeiing/struweel aan te brengen. Hierbij is rekening gehouden met afstanden die noodzakelijk zijn voor het slootbeheer. Het bedrijventerrein wordt door deze maatregelen wat beter afgeschermd en de overgang naar het landschap verloopt natuurlijker.

Westzijde

Aan de westzijde wordt de 8m brede groensingel met boomvormers voortgezet. De boomvormers worden in een wat lossere, natuurlijke opzet gepositioneerd, maar bieden samen met het struweel nog steeds voldoende afscherming van de bebouwing. Langs de oever worden enkele knotbomen toegepast. Zo ontstaat eenheid en verbinding in de landschappelijke inpassing.

⁴ Bedrijfsterrein Vlaschaard – Eede; Landschappelijke inpassing uitbreiding (Ruimte en Groen – Tuin- en Landschapsarchitectuur) – 9 oktober 2025, bijlage 4

Zuidzijde

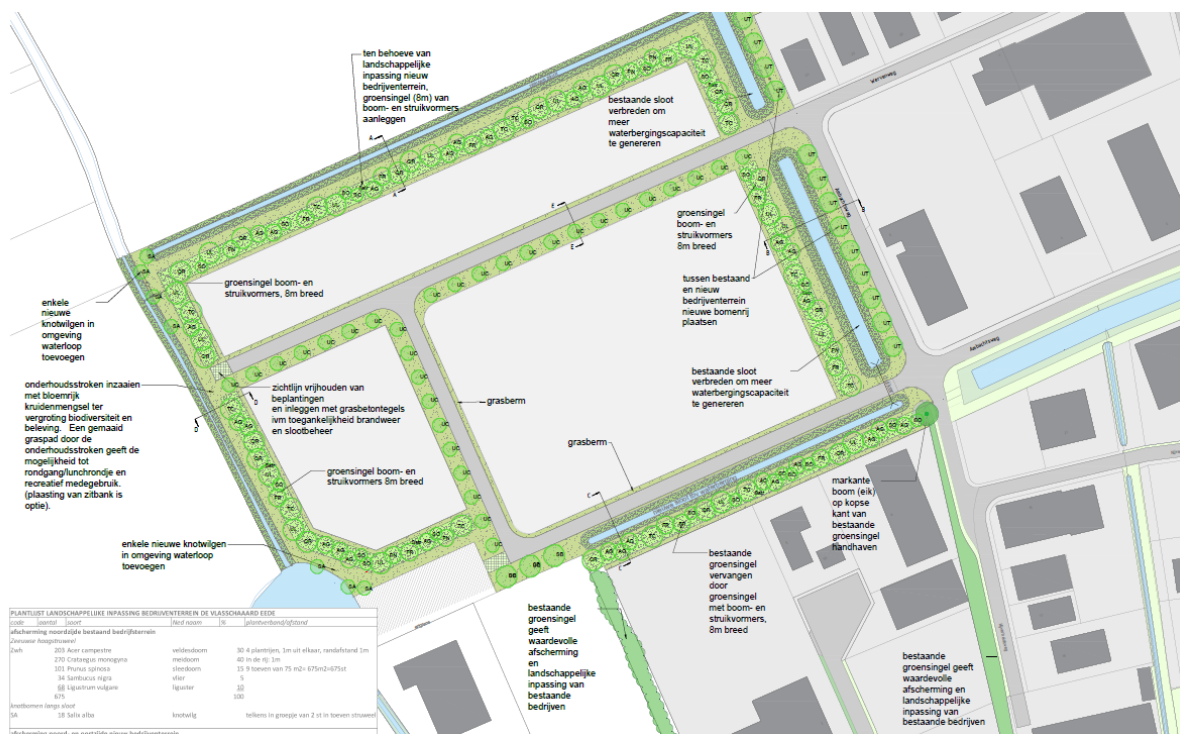
Aan de zuidzijde van het perceel is een bestaande groensingel aanwezig die het grootste gedeelte van de bestaande bedrijfsgebouwen langs de Vlasstraat afschermt. Deze wordt vervangen door een nieuwe groensingel van struweel en boomvormers, met een 2m vrije grasstrook tussen de groensingel en het bestaande bedrijventerrein.

Oostzijde

Om aan de gestelde waterbergingseis te kunnen voldoen zullen aan de oostzijde de bestaande sloten langs de Ambachtsweg verbreed worden zodat meer wateropslagcapaciteit ontstaat. Voorgesteld wordt om hier ook een nieuwe bomenrij toe te voegen, zodat een groener beeld ontstaat. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden aan deze zijde ingepast door het voortzetten van de 8m brede groensingel. De bomenrij langs de Ambachtsweg wordt langs de rijbaan tussen de bedrijfsgebouwen voortgezet. Dit zorgt voor een groene uitstraling van het terrein en gaat hittestress tegen.

In de beheerstroken kunnen graspaden worden uitgemaaid en kan er eventueel een zitmogelijkheid worden aangebracht. Zo ontstaat er ruimte voor het maken van een ommetje voor een (lunch)wandeling.

Ter vergroting van de beleving en natuurwaarde kunnen alle beheerstroken en oeverzones ingezaaid worden met een kruidenrijk graslandmengsel wat ook voor de biodiversiteit voordeel oplevert.



Afbeelding 10: Landschappelijk inpassingsplan uitbreiding De Vlaschaard (bron: Ruimte en Groen)



Abbeelding 11: Landschappelijk inpassingsplan uitbreiding De Vlaschaard (bron: Ruimte en Groen)

5.1.3. Gebieds- en soortbescherming

In verband met de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in westelijke richting, waar momenteel agrarische grond aanwezig is, kunnen negatieve effecten optreden bij beschermde dieren- en plantensoorten, welke momenteel mogelijk aanwezig zijn op dit perceel. Daarom is een quickscan ecologie uitgevoerd in het plangebied⁵.

Beoordeling

Uit deze quickscan kan geconcludeerd worden dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming.

In het kader van soortenbescherming dient aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en/of wezel) uitgevoerd te worden en dient aanvullend onderzoek naar boomkijkers uitgevoerd te worden.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1. Archeologie

De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk

⁵ Blom Ecologie – Quickscan Wet natuurbescherming Ambachtsweg ong. te Eede –, bijlage 5

archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017'.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich middels het geldende bestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' voor het gehele perceel. In de regeling is de verplichting opgenomen tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek waarbij de archeologische waarde van de locatie in kaart wordt gebracht en er wordt uitgesloten dat deze worden geschaad. Een vrijstelling van deze verplichting geldt voor bouwplannen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² en werkzaamheden welke niet dieper reiken dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Daar onderhavig plan niet onder deze vrijstellingsgrenzen blijft, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op 4 augustus 2022 is een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd door Artefact⁶.

Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

Aangezien er al direct onder de bouwvoor een sporenvlak met eventuele archeologische waarden aanwezig kan zijn, wordt voortsnog geadviseerd in het nieuwe plan de bestaande archeologische dubbelbestemming/dubbelfunctie met de bestaande diepte- en oppervlaktevrijstellingsgrenzen voor het plangebied te handhaven. Dit advies geldt voor het hele plangebied. Om die reden is hiervoor geen advieskaart opgesteld.

Ten behoeve van de werkzaamheden zullen in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden tot op diepten van 0,70 en 0,90 m -NAP (maximaal circa 2 tot 2,5 m -mv). Dit wil zeggen dat hier alle potentiële archeologische relevante niveaus zullen worden aangesneden; eventueel aanwezige archeologische waarden worden hierdoor bedreigd. Indien binnen het plangebied inderdaad graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,40 m -mv, dan wordt geadviseerd in het kader van de benodigde omgevingsvergunningen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Ondanks dat er nu bij het onderzoek geen behoudenswaardige archeologische waarden werden aangetroffen, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten

⁶ Artefact!, Eede De Vlaschaard. Gemeente Sluis. Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (karterende en waarderende fase) en Inventariserend Veldonderzoek door middel van Boringen (karterende fase), 771, 12 juni 2023, bijlage 6

en/ofsporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten direct te melden bij de bevoegde overheid.

5.2.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid. Daarnaast is de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat er ook verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op of nabij onderhavig plangebied welke enigerwijs belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van de wijzigingen van het omgevingsplan.

6. Milieu

6.1. Mer-beoordeling

De richtlijn 2011/92/EU, zoals gewijzigd door 2014/52/EU, inzake de milieueffectrapportage (hierna ook: de Richtlijn milieueffectrapportage) en de richtlijn 2001/42/EG, inzake de Strategische milieubeoordeling (hierna ook: de SMB richtlijn) zijn thans geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

Onderhavig project kan in principe worden aangemerkt als stedelijk gebied ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage V van het Omgevingsbesluit onder J11.

Het voornemen betreft het uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein met ca. 3,8 hectare op een perceel grenzend aan het bedrijventerrein. Gelet op de omstandigheid dat de bouwenvelop wijzigt kan het plan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit, zodat een vormvrije milieueffectbeoordeling noodzakelijk is.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in de context van de implementatie van de richtlijn milieueffectrapportage evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten ;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding ;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling .

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van bijlage V Omgevingsbesluit (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie . Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of sprake van een activiteit als genoemd in bedoelde bijlage V.

Gelet op de omstandigheid dat sprake is van een locatie in stedelijk gebied, waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan, opdat woningen mogen worden gebouwd en hoger mag worden gebouwd dan reeds toegelaten, is sprake van een ontwikkeling in de zin van de bijlage V Besluit omgevingsrecht. Het plan kan echter wel worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 2, lid 3 van de SMB richtlijn welke verder geen mogelijke aanvullende milieueffecten heeft ten opzichte van de reeds in het geldende omgevingsplan voorziene situatie.

Beoordeling aan de hand van de richtlijn

In het nu volgende wordt dan ook alleen de ontwikkeling beoordeeld in relatie tot de criteria zoals opgenomen in bijlage III van de Richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

6.1.1. M.e.r.-richtlijn

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling (2011/92/EU, OJ L 26, 28.1.2012, pp. 1-26 hierna ook: de Richtlijn) van bepaalde openbare en particuliere projecten is de richtlijn bedoeld voor openbare en particuliere projecten die mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Voor dergelijke projecten dient alleen een vergunning te worden verleend na een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten die deze projecten kunnen hebben, mede de specifieke kwetsbaarheid van het milieu in de omgeving van het beoogde project in aanmerking genomen.

Blijkens de richtlijn zijn in het kader van een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling voornamelijk de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid;
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik; en beperking van het ruimtebeslag;
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd;
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu;
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering;
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient blijkens de considerans de directe en indirecte aanzienlijke milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval door aanvullende zelfstandig verzamelde informatie in overweging te nemen.

Zoals aangegeven is een sprake van een project waarvoor een milieueffectbeoordeling dient plaats te vinden. Ten einde te beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten, wordt aan de hand van de criteria van bijlage III van de Richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten een m.e.r. beoordeling uitgevoerd.

6.1.2. Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) de omvang van het project

Er is sprake van de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein met ca. 3,8 hectare en ondersteunde infrastructuur (wegen en inritten) van circa 4 hectare. Tevens wordt voorzien in de realisatie van groen en een verbreding van de waterwegen.

Gelet op de schaal en omvang van de infrastructuur en de bedrijfsfuncties in de directe omgeving is het project van geringe omvang.

b) de cumulatie met andere projecten

Het project is solitair gelegen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten die nog in ontwikkeling zijn.

Eventuele cumulatieve effecten hebben betrekking op de verkeersbewegingen / verkeersaantrekkende werking. Het plan voorziet op eigen terrein in parkeren, zodat in zoverre geen rekening behoeft te worden gehouden met cumulatieve milieueffecten vanwege parkeren. Daarnaast heeft het omliggende wegennet voldoende capaciteit.

Zoals blijkt uit paragraaf 6.1 wordt rekening gehouden met enige toename van de verkeersbelasting. Eventuele cumulatie op het vlak van verkeer is verdisconteerd in het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uit raadpleging van deze online informatie en het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek blijkt niet van een geprognosticeerde (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. Er blijkt evenmin van een relevante stikstofdepositie op daarvoor gevoelige beschermde natuurgebieden (zie hiervoor paragraaf 5.1.1).

c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor het realiseren van de nieuwbouw zullen indirect natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt in de vorm van onder meer bouwmaterialen, water en energie. Gebruik van deze hulpbronnen zal gangbaar zijn voor hedendaagse bouw. Er worden in het kader van dit project geen uitzonderlijke bouwmethoden of materialen toegepast. Waar mogelijk worden gerecyclede materialen en/of recyclebare materialen toegepast.

Verder wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van prefab gebouwonderdelen. Dit vermindert de hinder die voor de omgeving zal worden veroorzaakt op de bouwplaats (bouwgeluid e.d.). Dit vermindert verder het ontstaan van bouw- en sloopafval doordat materialen op de bouwplaats op maat dienen te worden gemaakt, met bijbehorende extra aan- en afvoerbewegingen. Tot slot zijn de betrokken elementen als geheel herbruikbaar in geval van een toekomstige sloop van de nieuwbouw.

Voor materiaalgebruik en energieprestatie zijn de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit leidend. Het plan zal, binnen de randvoorwaarden voor een sluitende planontwikkeling, zo materiaal- en energie-efficiënt mogelijk worden uitgevoerd.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zal zich na voltooiing beperken tot het gebruik van nutsvoorzieningen in de context van de bedrijvigheid. Er dient in lijn daarmee rekening te worden gehouden met het gebruik van natuurlijke hulpbronnen voor verwarming, ventilatie, koeling, warm water en het bereiden van maaltijden.

Onderhavig project draagt bij aan efficiënt hergebruik van grond. Het project maakt optimaal gebruik van de reeds aanwezige infrastructurele voorzieningen waarop wordt aangesloten.

d) de productie van afvalstoffen

Er dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van bouw- en sloopafval tijdens de bouw. Hierbij moet gedacht worden aan de gangbare restanten van bouwmaterialen.

Na realisatie zal rekening moeten worden gehouden met regulier afval afkomstig van de bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen bijzonderheden te verwachten zijn, zowel qua aard als qua omvang van het te verwachten afval.

e) verontreiniging en hinder

De locatie kent een agrarisch gebruik. Als gevolg van onderhavig plan dient rekening te worden gehouden met toename van verkeer van en naar de locatie. De toename van verkeer heeft een beperkte invloed op de omliggende (woon)gebieden. Dit komt omdat het gebied direct is aangesloten op de hoofdontsluitingsweg van het gebied.

Verder zal er als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake zijn van verontreiniging en hinder. Het bodembelastingsrisico ten aanzien van woongebruik is minimaal. Uit de aard der functie en de ligging wordt er geen verontreiniging van bodem of lucht voorzien noch geurhinder of lichthinder verwacht voor gevoelige bestemmingen in de omgeving.

f) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Met onderhavig plan wordt voorzien in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein, opdat er nieuwe bedrijven van ten hoogste milieucategorie 3.2 kunnen worden gerealiseerd. Vanuit de aard der functie is dan ook geen sprake van gebruik van risicovolle stoffen of technologieën.

Als het gaat om ongevallen zou sprake kunnen zijn van ongevallen in relatie tot verkeer. Dit zijn echter geen risico's specifiek voor deze locatie maar van toepassing op alle verkeerssituaties.

Bij de bouw wordt gekozen voor duurzame her te gebruiken en bij sloop ook relatief eenvoudig weer te scheiden bouwmaterialen.

In het kader van de vormgeving van de nieuwbouw zal het voorzorgbeginsel worden gehanteerd met het oog op het voorkomen van zoönose. Van belang is hoe dan ook dat er in de directe nabijheid geen sprake is van veehouderijen of andere functies waar grote concentraties van dieren te verwachten zijn. Verder zullen waar nodig maatregelen worden genomen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen in/aan woongebouwen op locaties waarbij sprake zal zijn van een verhoogd contactrisico

tussen mensen met uitwerpselen en/of dode vleermuizen, bijvoorbeeld in relatie tot een terras of balkon. Dit is overeenkomstig de richtlijnen van de WHO.

6.1.3. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) het bestaande grondgebruik

De projectlocatie en de wijde omgeving zijn sinds jaar en dag droog gelegd en in cultuur gebracht. Het bestaande grondgebruik van de projectlocatie zelf betreft gebruik voor agrarische doeleinden.

b) de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Het betreft in cultuur gebracht terrein. Er bestaan geen concrete plannen om ter plaatse natuurgebied te realiseren.

Voor wat betreft het effect op aanwezige natuurgebieden heeft onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositie, zie paragraaf 5.1.1. Uit het onderzoek blijkt dat geen drempelwaarden zullen worden overschreden.

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

i) wetlands

Er is geen sprake van een wetland in het gebied. Het plan leidt evenmin tot een aantasting van het bestaande waterbergende en/of -afvoerende vermogen van het systeem.

ii) kustgebieden

Er is geen sprake van kustgebied.

iii) berg- en bosgebieden;

Er is geen sprake van berg- of bosgebied.

iv) reservaten en natuurparken;

Er is geen sprake van reservaten of natuurparken in de directe omgeving.

v) gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (1) en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (2).

De ontwikkeling heeft geen effecten voor beschermde natuurgebieden, zie het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek (zie paragraaf 5.1.1).

vi) gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden

Er is geen sprake van overschrijding van de milieukwaliteitsnormen in het gebied. Dit geldt ook voor de luchtkwaliteit, mede gelet op het NSL-2 (zie paragraaf 6.3).

vii) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Er is in Europese context geen sprake van gebied met een hoge bevolkingsdichtheid, ook al is Nederland als zodanig een dichtbevolkt land. Reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat relatief weinig hoogbouw aanwezig is.

viii) landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het landschap is niet van beperkt historisch of cultureel belang. Er is sprake van een bestaand bedrijventerrein langs een bebouwingslint dat typerend is voor het gebied. De beoogde nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bedrijfsbebouwing.

Wat betreft archeologie is van belang dat geen rekening wordt gehouden met relevante archeologische waarden (zie paragraaf 5.2).

6.1.4. Kenmerken van het potentiële effect

De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in beschouwing worden genomen en in het bijzonder betrekking hebben op:

a) het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);

Het mogelijke effect van het project beperkt zich tot de belendende percelen en ook daar is het milieueffect gering. Op dit punt kan ook worden verwezen naar de informatie die is opgenomen onder het kopje 'cumulatie'.

b) het grensoverschrijdende karakter van het effect;

De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de bevolking van België, het Verenigd Koninkrijk of Duitsland. Dit geldt ook voor de bevolking van verderaf gelegen nationale staten.

c) de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

De ontwikkeling kan als weinig complex worden gekarakteriseerd, ook wat betreft het effect daarvan.

d) de waarschijnlijkheid van het effect;

Het is waarschijnlijk dat het effect van de ontwikkeling zich zal beperken tot enkele meters afstand van de perceelgrens en ook daar gering zal zijn.

e) de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;

De ontwikkeling zal voor onbepaalde tijd worden bestemd, aangevraagd en vergund. De gebouwen zullen voortdurend aanwezig zijn. Het gebruik zal gedurende het gehele etmaal en het gehele jaar plaatsvinden. Door verhuizing van de bedrijven, sloop van de gebouwen en verwijdering van verdere infrastructuur is het effect van de ontwikkeling omkeerbaar, zij het dat in geval van sloop fundatiepalen in de grond aanwezig zullen blijven.

Beoordeling

Doel van vormvrije mer-beoordeling is te achterhalen of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. Gelet op het voorgaande en hetgeen verder is beschreven in deze onderbouwing en in de tot deze onderbouwing behorende onderzoeksrapportages, is er geen aanleiding om voor onderhavig project een m.e.r.-procedure te doorlopen, gelet op de schaal en omvang van het project, de te verwachten effecten op de omgeving en de aard van de omgeving. Er zijn immers geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

6.2. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Functies maken geluid en/of worden blootgesteld aan geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Beoordeling

Er bevindt zich in een straal van 20 kilometer van het plangebied geen spoorlijn. Evenmin wordt extra belasting op het spoorwegennetwerk voorzien. Raillawaai heeft dus geen invloed op en van het plangebied.

Met het geprojecteerde uitbreidingsgebied zal het wegennet op het bedrijventerrein uitgebreid worden. In het kader van de te doorlopen planologische procedure dient onder andere het aspect geluid te worden beschouwd. Onderzocht wordt of de ontwikkeling voor het aspect geluid planologisch inpasbaar is, en sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hiertoe is enerzijds de (in planologische zin) akoestische invulling van de uitbreiding en anderzijds de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de uitbreiding in beschouwing genomen⁷.

Het geluid op de gemeentewegen binnen het plangebied op nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen bedraagt ten hoogste 38 dB. Dit geluidsniveau wordt berekend ter plaatse van de woning aan de Vlaschaard 5a.

De standaardwaarde Lden van 53 dB wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat het geluid afkomstig van de nieuwe te realiseren wegen dan ook aanvaardbaar is.

⁷ Adromi, Geluidsonderzoek Bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede 28 oktober 2025, bijlage 7

De toename van het geluid als gevolg van het veranderende verkeer op de wegen buiten het plangebied bedraagt maximaal 1,2 dB voor de gemeentewegen en maximaal 1,0 dB voor de waterschapswegen.

Aangezien het geluid niet meer toeneemt dan 1,5 dB, kan worden geconcludeerd dat het geluid als gevolg van het veranderende verkeer aanvaardbaar is.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

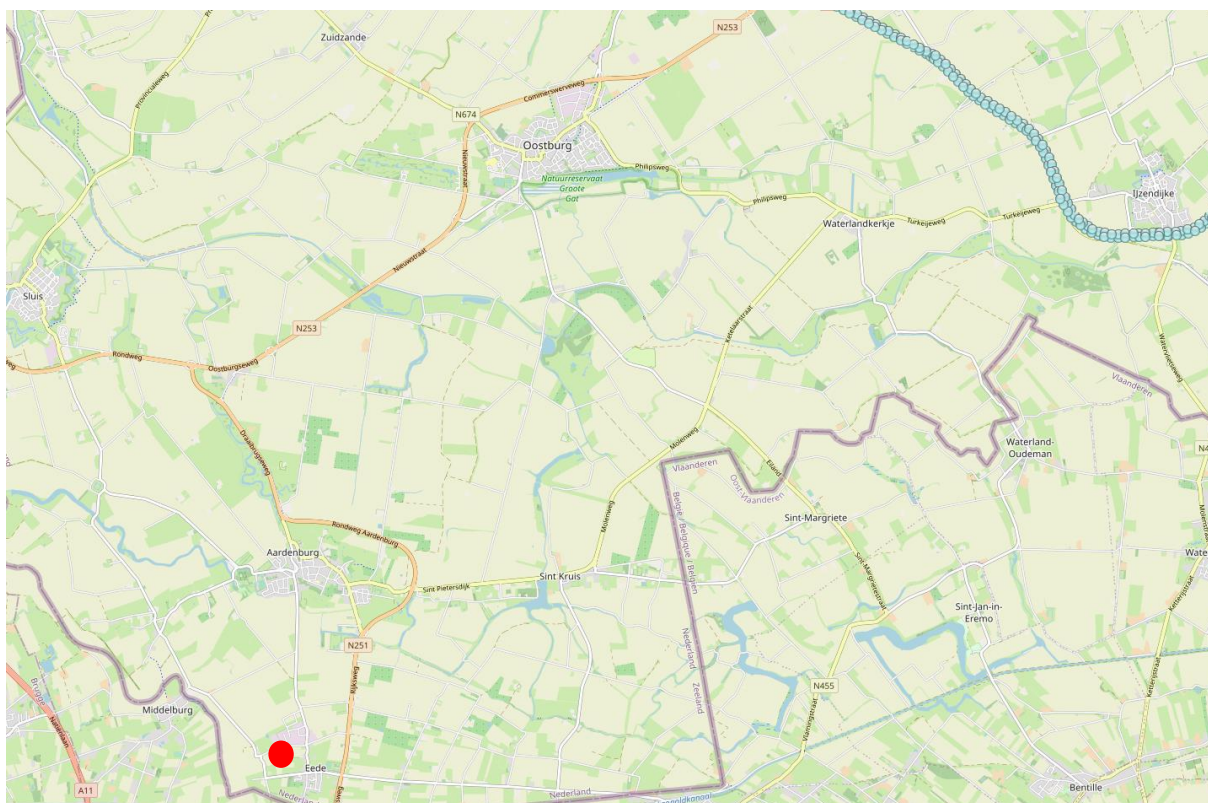
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Er moet worden getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- of fijnstofconcentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Beoordeling

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel enkel grasland. In de beoogde situatie wordt het bestaande bedrijventerrein uitgebreid en bebouwd ten behoeve van bedrijvigheid. Er dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of de emissies van NO_x en PM₁₀ niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

In onderstaande afbeelding 12 is een uitsnede opgenomen van de NLS-monitoringsviewer. Hieruit blijkt dat het dichtstbijzijnde meetpunt gelegen is op 12,8 kilometer van het plangebied, dit is tevens het geval bij de viewer van CIMLK. Dichterbij zijn geen rekenpunten bekend. Op dit meetpunt worden de grenswaarden van maatgevende stoffen geen van allen overtreden. Daar er in de nabije omgeving van het plangebied geen noemenswaardige wegen lopen of bedrijven aanwezig zijn welke de uitstoot vergroten, kan worden uitgegaan van de resultaten van het meetpunt. De omgeving van het plangebied kent momenteel dus een goede luchtkwaliteit en kan dus gesproken worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Afbeelding 12: Uitsnede NSL-monitoringstool en plangebied (indicatief voorzien van rode stip) (bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Op 20 december 2022 is door Adromi een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd⁸. Uit de rekenresultaten van het onderzoek volgt dat de uurgemiddelde grenswaarde voor NO₂ niet worden overschreden op de gehanteerde rekenpunten. Uit de resultaten blijkt tevens dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) op de toetspunten voor de beoogde bedrijfsvoering ruim onder de grenswaarden liggen. Ook het aantal overschrijdingsdagen voor fijnstof blijft ruim onder de norm.

Indicatief is getoetst aan de WHO grenswaarden. De WHO grenswaarde voor stikstofdioxide van 10/m³ µg wordt thans overschreden door de achtergrondconcentratie. De WHO grenswaarde voor m³ fijnstof van 15 µg/ wordt niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

6.4. Geur

Bij het oprichten van geurgevoelige objecten dient in bepaalde gevallen rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor vergunningplichtige veehouderijen gelden de geurregels uit het omgevingsplan. Voor wat betreft geurhinder wordt doorgaans een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied.

Beoordeling

⁸ Adromi, *Luchtkwaliteitsonderzoek Bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede*, 17 oktober 2025, bijlage 8

Uitgaande van de aanwezige toegepaste systematiek voor bedrijven en milieuzonering dient op het bedrijventerrein met richtafstanden rekening te worden gehouden die gelden voor gemengd gebied. Voor de gewenste 3.2 bedrijvigheid in het geprojecteerde uitbreidingsgebied komt dit ten aanzien van het aspect geur neer op een aan te houden richtafstand van 50 meter waarbinnen in beginsel geen gevoelige objecten zoals woningen of kinderdagverblijven aanwezig mogen zijn.

Ten opzichte van het geprojecteerde uitbreidingsgebied zijn de woningen op het bedrijventerrein aan de Vlaschaard 5a en 10a, Nijverheidweg 15 de bepalende woningen en buiten het bedrijventerrein de woningen aan de Vlaschaard 12. Deze woningen zullen zich evenwel op een afstand van meer dan 50 meter van de beoogde uitbreiding bevinden.

Omdat binnen het geprojecteerde uitbreidingsgebied geen aanvullende woningen worden toegestaan hoeft ten aanzien van geur niet met nieuwe woningen rekening te worden gehouden.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het aspect geur zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling.

6.5. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Uit de bodemtoepassingskaart van de provincie Zeeland (uitsnede in afbeelding 13) komt naar voren dat onderhavige locatie voldoet aan de kwaliteitswaarden voor een bedrijventerrein, daar het de achtergrondwaarden heeft.

Beoordeling

In het kader van voorliggende wijziging van het omgevingsplan heeft desalniettemin een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden⁹. Hieruit volgt dat de bodem zelf geschikt is voor het beoogde gebruik. Wel dienen eerst de aangetroffen asbesthoudende materialen op het maaiveld te worden verwijderd middels handpicking.

Naar aanleiding van dit onderzoek is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd¹⁰. Op basis van de onderzoeksresultaten bedraagt het oppervlak waarin asbest in een gewogen gehalte boven de interventiewaarde aanwezig is circa 845 m². Met een gemiddelde dikte van circa 0,4 meter wordt de totale omvang van de asbestverontreiniging in een gehalte boven de interventiewaarde geraamd op circa 340 m³. Sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

⁹ ABO Milieuconsult Bodem & Asbest – Rapportage leeflaag bodemonderzoek Ambachtsweg te Eede (uitbreiding bedrijventerrein de Vlaschaard) – 4 augustus 2022, bijlage 9

¹⁰ ABO Milieuconsult Bodem & Asbest – Rapportage verkennend asbestonderzoek, Ambachtsweg te Eede versie 2 – 23 februari 2023, bijlage 10

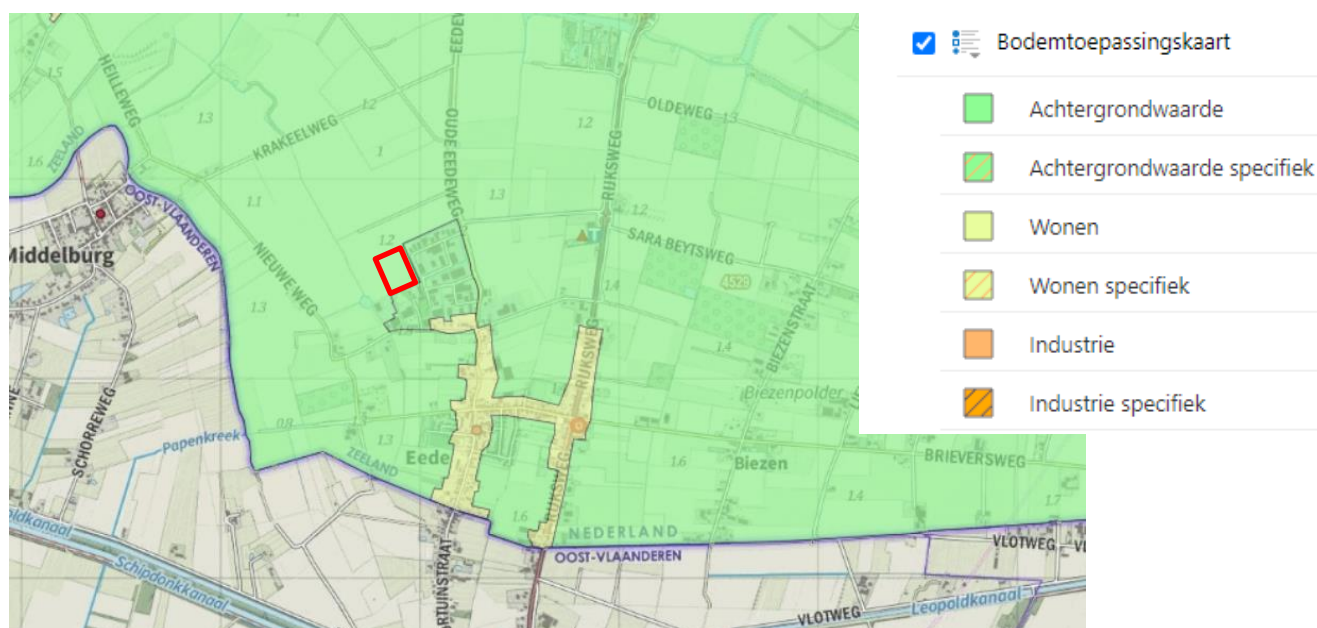
Naar aanleiding van dit onderzoek is een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd¹¹.

Tijdens het onderzoek is het te onderzoeken gebied opgedeeld in ruimtelijke eenheden (RE) van 1.000 m² waarbij per RE een vijftal asbestinspectiesleuven zijn voorzien. Dit resulteert in het onderzoek van 5 ruimtelijke eenheden (RE1 t/m RE5) en het graven van 25 asbestinspectiesleuven (1 sleuf per ca. 180 m²).

Op basis van de analyseresultaten van het asbestonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de locatie RE5 niet geheel vrij is van asbest. In de grond is ter plaatse van één locatie asbest aangetoond in de fijne fractie in een gehalte van 81 mg/kg droge stof, met een bovengrens van 112 mg/kg. Geadviseerd wordt de contour van de asbestverontreiniging ter plaatse van deze locatie in kaart te brengen.

Op basis van bovenstaande is nog een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd¹². Het onderzoek heeft als doel meer inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit omtrent asbest in het gebied ter plaatse van RE5.

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van deze locatie ter plaatse van de onderzochte proefsleuven vrij is van asbest. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van dit terrein.



Afbeelding 13: Uitsnede bodemkwaliteitskaart, planlocatie indicatief rood omlijnd (bron: Geoloket: Zeeuws Bodemvenster)

6.6. Omgevingsveiligheid

6.6.1. Algemeen juridisch kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6

¹¹ ABO Milieuconsult Bodem & Asbest – Rapportage asbestonderzoek, Ambachtsweg te Eede – 27 augustus 2024, bijlage 11

¹² ABO Milieuconsult Bodem & Asbest – Rapportage verkennend asbestonderzoek Ambachtsweg te Eede – 31 oktober 2024, bijlage 12

van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van ‘aandachtsgebieden’. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

6.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Beoordeling

De te realiseren bedrijven op het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein de Vlaschaard worden niet aangemerkt als kwetsbaar objecten in het kader van de externe veiligheid. Desalniettemin is voor dit plan een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen.

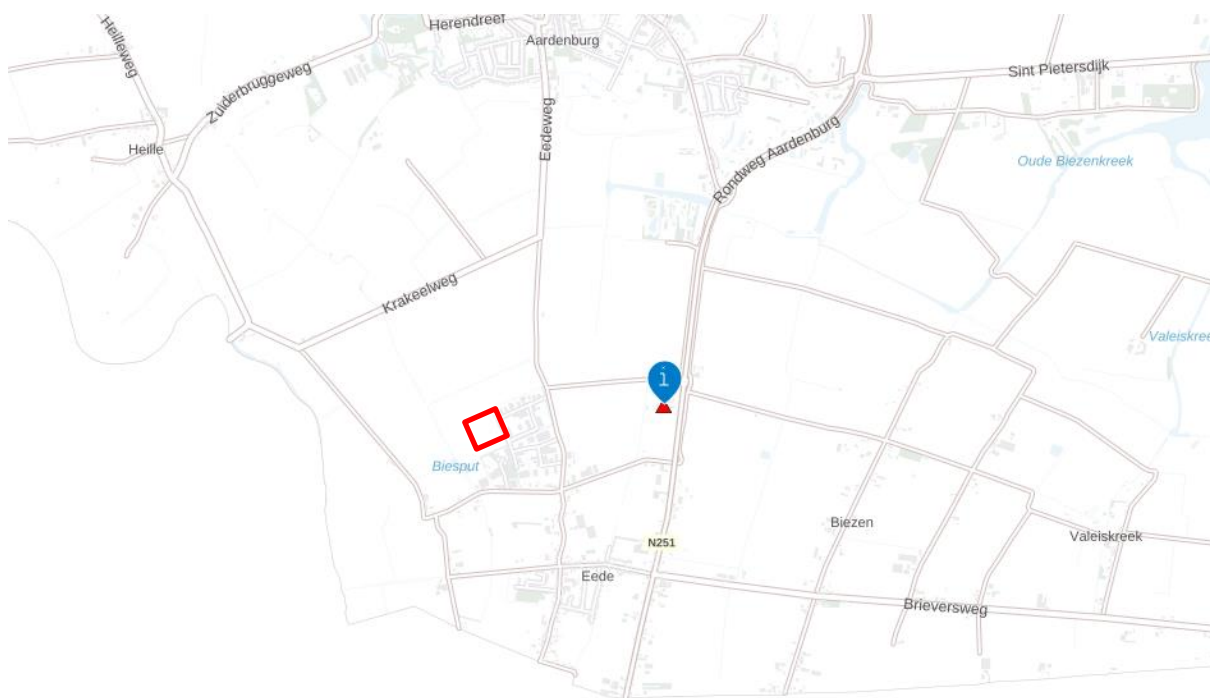
Wat betreft overige risicovolle inrichtingen, transport en overige risicobronnen kan aan de hand van bijgevoegde risicokaart (afbeelding 14) geconcludeerd worden dat er binnen een straal van 5 kilometer enkel één LPG-installatie aanwezig, welke op voldoende afstand van het plangebied is gelegen (ca. 800 m).

Tot slot zijn er op basis van het omgevingsplan geen Bevi-inrichtingen toegestaan op het bestaande bedrijventerrein. Wel is een regeling opgenomen welke het mogelijk maakt om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het vestigen van een Bevi-inrichting.

6.6.3. Niet-gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is in Zeeuws-Vlaanderen op verschillende plaatsen gevochten. Gemeente Sluis omvat enkele van de meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen. Er is een onderzoek¹³ uitgevoerd waarbij het doel was om de ontplofbare oorlogsresten op te sporen en te verwijderen.

Tijdens het onderzoek zijn tussen de 950 en 1000 verdachte objecten benaderd. Hierbij zijn 19 (restanten van) ontplofbare oorlogsresten aangetroffen welke aan de EODD zijn overgedragen. Met de gebruikte zoekmethodiek zijn na het verwijderen van de objecten geen overige significante objecten van ontplofbare oorlogsresten meer aangetroffen. Het gebied is vrijgegeven om toekomstige werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren. Het gehele opsporingsgebied is vrijgegeven tot een diepte van 3,50m -mv.



Afbeelding 14: Risicobronnen in de omgeving van de Kanaalweg. Planlocatie is indicatief in het rood weergegeven. (bron: Atlas Leefomgeving)

6.7. Bedrijven en milieuzonering

Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van bedrijven te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen en dienen als handvat om concrete situaties maatwerk te kunnen leveren.

¹³ Euro radar – Proces-verbaal van oplevering opsporen ontplofbare oorlogsresten uitbreiding industrieterrein te Eede – 25 januari 2024, bijlage 13

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Uitgaande van de aanwezige toegepaste systematiek voor bedrijven en milieuzonering dient op het bedrijventerrein met richtafstanden rekening te worden gehouden die gelden voor gemengd gebied. Voor de gewenste 3.2 bedrijvigheid in het geprojecteerde uitbreidingsgebied komt dit ten aanzien van de milieuaspecten binnen de milieuzonering neer op een aan te houden richtafstand van 50 meter waarbinnen in beginsel geen gevoelige objecten zoals woningen of kinderdagverblijven aanwezig mogen zijn.

Ten opzichte van het geprojecteerde uitbreidingsgebied zijn de woningen op het bedrijventerrein aan de Vlaschaard 5a en 10a, Nijverheidweg 15 de bepalende woningen en buiten het bedrijventerrein de woningen aan de Vlaschaard 12. Deze woningen bevinden zich evenwel op een afstand van meer dan 50 meter van de beoogde uitbreiding.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijvenzonering zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling.

6.8. Duurzaamheid en gezondheid

Duurzaamheid

De gemeente Sluis heeft een uitgebreid en ambitieus beleid op het gebied van duurzaamheid, dat is vastgelegd in het Integraal Beleidsplan Duurzaamheid en mede vormgegeven door haar inwoners via een Burgerberaad.

Visie en Beleidslijnen

De gemeente Sluis streeft naar een groene toekomst waarin gemeente, bedrijven en inwoners samenwerken. Het beleid is gebaseerd op drie hoofdthema's:

1. Energietransitie
 - Bevorderen van energiebesparing en het gebruik van duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie.
 - Stimuleren van groene stroom en warmtevoorzieningen.
2. Klimaatadaptatie
 - Maatregelen tegen hitte, droogte en hevige neerslag.
 - Wateropvang via regentonnen en aanpassingen aan woningen voor comfort in alle seizoenen.
3. Circulaire Economie
 - Verminderen van afval en bevorderen van hergebruik.
 - Circulair bouwen en duurzaam materiaalgebruik.

Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling kan zijn geïndiceerd indien effecten op de volksgezondheid niet kunnen worden uitgesloten. Hierbij dient ook aandacht te worden besteed aan mensen die een bijzondere kwetsbaarheid hebben voor een bepaalde blootstelling. Er kan hierbij worden gedacht aan verspreiding van (besmettelijke) ziekten, waaronder risico op zoönose. Wat dit laatste betreft kan worden gedacht aan biologische laboratoria, dierenverblijfplaatsen in tuinen en parken, kinderboerderijen, dierentuinen en veehouderijen. Daarnaast kan worden gedacht aan oppervlaktewateren, daken, koeltorens en AWZI's).

Beoordeling

Duurzaamheid

Bij de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein in Sluis wordt duurzaamheid integraal meegenomen in de planvorming en toetsing van individuele initiatieven. Hierbij wordt aangesloten bij relevante wet- en regelgeving op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau, waaronder de Omgevingswet, de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Klimaatakkoord, de provinciale subsidieregelingen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen en het gemeentelijk beleidsplan Duurzaamheid Sluis.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt gestreefd naar een ontwikkeling die niet alleen economisch, maar ook ecologisch en sociaal duurzaam is. Het toetsingskader duurzaamheid dient als afwegingskader bij de wijziging van het omgevingsplan en borgt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan:

- een toekomstbestendige werkomgeving;
- beperking van milieubelasting;
- versterking van de omgevingskwaliteit.

Gezondheid

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt gezorgd voor een gezonde en veilige omgeving voor zowel werknemers als omwonenden. De ontwikkeling houdt rekening met geluids- en luchtkwaliteitsnormen conform landelijke regelgeving en gemeentelijke richtlijnen, zie voorgaande paragrafen. Er worden voldoende voorzieningen getroffen voor veilige ontsluiting. Groene en klimaatadaptieve elementen dragen bij aan een gezonde leefomgeving door hittestress te beperken, wateroverlast te voorkomen en de luchtkwaliteit te verbeteren. Door deze maatregelen wordt voldaan aan de relevante gezondheids- en veiligheidsnormen en wordt een toekomstbestendig en leefbaar bedrijventerrein gerealiseerd.

6.9. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering geen aspecten die de uitbreiding van het bedrijventerrein in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de bedrijven geen beperkende werking op nabijgelegen woningen en/of bedrijven.

7. Juridische planopzet

Het juridisch bindende gedeelte van de wijziging van het omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat de verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de functies. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming/functie gekregen. Binnen een bestemming/functie kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover er regels aan deze aanduidingen zijn gekoppeld. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van de wijziging van het omgevingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch 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.

Voor de regels en verbeelding in deze wijziging van omgevingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals die voor de omliggende gronden geldt in het omgevingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'. De functies 'Bedrijventerrein' en 'Groen' worden van toepassing en de dubbelbestemming/functie 'Waarde – Archeologie – 2' blijft van toepassing. Daarnaast is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen. Bouwvlakken zijn ingetekend voor de oprichting van bedrijfsgebouwen. De regeling uit het (voormalige) bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is - voor zover van toepassing - integraal overgenomen.

Motivering

De motivering heeft géén juridisch bindende werking, maar vervult een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde functies en regels. In de motivering dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De motivering heeft echter geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een ontwikkeling op eigen grond van de gemeente. Het betreft actief grondbeleid waarvoor een exploitatieopzet zal worden vastgesteld. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

8.2. Participatie

In de directe omgeving zijn geen woningen aanwezig. Het plan is besproken met betrokken grondeigenaren en bedrijven. Er zijn hierbij geen bezwaren geuit tegen het plan.

8.2.1. Ontwerpbestemmingsplan

Het plan is als ontwerp ter inzage gelegd voor de duur van zes weken, van XXX tot en met YYY.

Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend.

Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant, de gemeentelijke website en de lokale nieuwskrant.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Verkeersonderzoek
- Bijlage 2 – Watercompensatie
- Bijlage 3 – Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 4 – Landschappelijke inpassing
- Bijlage 5 – Ecologisch onderzoek
- Bijlage 6 – Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8 – Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 9 – Bodemonderzoek
- Bijlage 10 – Verkennend asbestonderzoek
- Bijlage 11 – Nader asbestonderzoek
- Bijlage 12 – Aanvullend asbestonderzoek
- Bijlage 13 – Onderzoek ontplofbare oorlogsresten