

Datum vergadering	24 september 2015	Nr.	11
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' en het ongewijzigd vaststellen van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is opgesteld en in procedure gebracht in het kader van de inhaalslag bestemmingsplannen. Het plan past binnen de kaders van het gemeentelijk en provinciaal beleid en is overwegend consoliderend van aard. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zestien (waarvan drie niet tijdig) zienswijzen ingediend. Een aantal van de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Tevens worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Wij stellen voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis', met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen, vast te stellen.			
Op het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerreinen zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen daarom voor het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.			

Aan de raad,

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is opgesteld en in procedure gebracht in het kader van de inhaalslag bestemmingsplannen (actualisering van verouderde bestemmingsplannen). Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling van de twaalf bedrijventerreinen in onze gemeente: Deltahoek te Breskens, haventerrein te Breskens, Cadzand, De Vlaschaard te Eede, IJzendijke, Nieuwvliet, Brugse Vaart te Oostburg, Stampershoek te Oostburg, Technopark te Schoondijke, Sint Annastraat te Sluis, Smoutweg te Sluis en Waterlandkerkje. Het plan past binnen de kaders van onze Structuurvisie 'Goed Leven' en het provinciale Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018. Het bestemmingsplan heeft in belangrijke mate een consoliderend karakter.

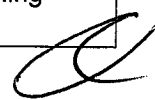
Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 mei 2015 gedurende een periode van zes weken (tot en met woensdag 17 juni 2015) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC). Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl.

Van de ter inzage legging is op 1 mei 2015 kennis gegeven in de Staatscourant en op 6 mei 2015 in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website. In de publicatie is mede bekendheid gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zestien zienswijzen ingediend. Dertien zienswijzen zijn ingevolge de wettelijke bepalingen tijdig ingediend; de indieners daarvan zijn ontvankelijk. Drie zienswijzen zijn na de wettelijke termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk.

In de "Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis" (verder: de Notitie) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of, en welke, gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan. Argumenten uit de zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een nadere motivering. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen van het plan noodzakelijk gebleken. De belangrijkste punten worden hieronder kort toegelicht. Voor het overige verwijzen wij u naar de Notitie.

Besluit van de Raad d.d. 24 september 2015	Het gewijzigde amendement van de fracties CDA, VVD en Nieuw Gemeente-belang wordt met 11 stemmen voor en 7 tegen (fracties D&T, PvdA, SP en D66) aangenomen. Het geamendeerde voorstel wordt zonder hoofdelijke stemming unaniem aangenomen.
---	--



Volledigheidshalve merken wij op dat de gronden van de niet tijdig ingediende zienswijzen 14 en 15 grotendeels overeenkomen met de tijdig ingediende zienswijze 12. De gronden van de niet tijdig ingediende zienswijze 16 komen overeen met de zienswijzen 4 t/m 7.

Ten aanzien van de zienswijzen

Bedrijfswoningen Eede

Op basis van het nu geldende bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede niet rechtstreeks toegestaan. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid (vrijstelling) opgenomen voor de realisatie van een bedrijfswoning, mits de bedrijfswoning in verband met de bedrijfsvoering of uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is en uit akoestisch onderzoek is gebleken dat aan de gevel geen hogere geluidsbelasting van 55 dB(A) wordt ontvangen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze afwijkingsbevoegdheid niet meer opgenomen, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen kunnen opleggen aan de algemene toelaatbaarheid van bedrijven en de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving hiervan. In de commissievergadering Ruimte/AB van 14 januari 2015 is het onderwerp nog eens toegelicht door middel van een presentatie. Door vier bedrijven op de Vlaschaard te Eede is nu een zienswijze ingediend voor het behoud van de afwijkingsbevoegdheid. Omdat de bedrijventerreinen primair zijn bedoeld voor de vestiging van bedrijven, ligt het voor de hand meer gewicht toe te kennen aan het bieden van een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven dan aan de mogelijkheid te wonen op het bedrijventerrein. Wij stellen daarom voor de afwijkingsbevoegdheid voor nieuwe bedrijfswoningen niet te handhaven.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Op de bedrijventerreinen zijn de laatste jaren voornamelijk bedrijfsverzamelgebouwen met units van circa 50m² gebouwd. Het aantal kleine bedrijfsunits (±50m²) is hierdoor relatief hoog en particulier gebruik kan hiermee in de hand worden gewerkt. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een minimale oppervlakte van 100m² per unit opgenomen. In een zienswijze wordt gevraagd deze minimale oppervlakte te vergroten naar 250m², omdat het huidige bestand aan "kleine" units zeer groot is. Gezien de leegstand hiervan en de opvulling door particulieren wordt in de zienswijze gesteld dat er geen behoefte is aan kleine units. Wij zijn van mening dat we bedrijven die zijn gevestigd in deze kleine bedrijfsunits voldoende ruimte moeten bieden om door te groeien naar een grotere unit. Een verdubbeling van bedrijfsoppervlak (van ±50 naar 100m²) ligt dan het meest voor de hand. Op deze wijze kunnen we ook startende ondernemers, die een grotere bedrijfsruimte nodig hebben voor een doelmatige bedrijfsvoering, de ruimte bieden. Wij achten een vergroting van het oppervlak naar minimaal 250m² een te groot verschil. Bovendien sluit het bestemmingsplan een oppervlakte van 250m² niet uit.

Detailhandel in volumineuze goederen

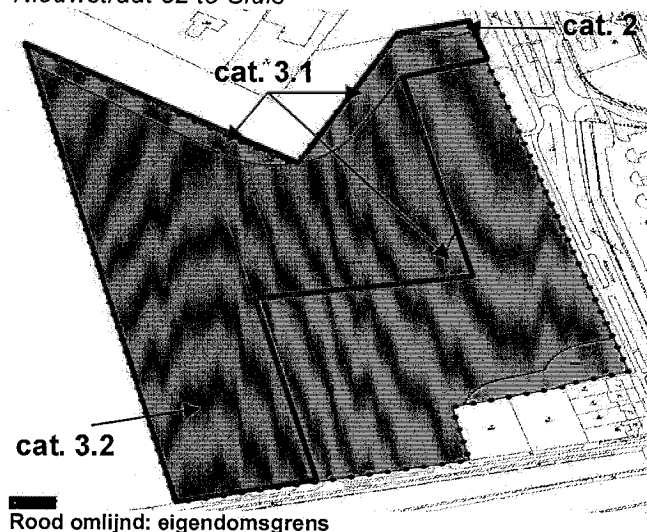
In het nieuwe bestemmingsplan wordt detailhandel in auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen op alle terreinen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) worden conform onze Structuurvisie alleen toegestaan op Stampershoek, omdat dit terrein de grootschalige detailhandelslocatie is in onze gemeente. Op het bedrijventerrein aan de Smoutweg te Sluis vraagt een grondeigenaar de mogelijkheid voor een bouwmarkt op te nemen voor zijn perceel. Omdat het verzoek in strijd is met onze Structuurvisie stellen wij voor deze zienswijze niet te honoreren. Oostburg is immers de dragende kern van onze gemeente en tevens aangemerkt als grootschalige detailhandelslocatie.

Een van de reclamanten stelt een aantal locaties met de aanduiding 'detailhandel volumineus' ter discussie, omdat deze aanduiding te algemeen is en daardoor op deze locaties zich onbedoeld een bouwmarkt of tuincentrum kan vestigen. Wij zijn net als betrokkene van mening dat de bestaande en vergunde situatie op een adequate wijze in het nieuwe bestemmingsplan moeten worden bestemd en dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast. Daarom hebben wij alle locaties met de aanduiding 'volumineuze detailhandel' opnieuw in beeld gebracht. Op basis van de vergunde en bestemde situatie stellen wij voor deze locaties als volgt te bestemmen:

- Industrieweg 1, Sluis (Bogaard): detailhandel in elektronica en interieur;
- Industrieweg 10, Oostburg (Gamma): detailhandel in (grove) bouwmaterialen en aanverwante artikelen;
- Neringweg 2, Oostburg (Logus-De Hoop): detailhandel in (grove) bouwmaterialen;
- Nieuwstraat 68, Oostburg (Verdegem): detailhandel in volumineuze goederen;

- Oranjestraat 60, IJzendijke (Van Minnen): reparatiebedrijf en een volumineuze detailhandel in tweede handsgoederen;
- Transportweg 1, Oostburg (Boerenbond): detailhandel in dier- en tuinartikelen alsmede aanverwante (bouw)artikelen.

Nieuwstraat 52 te Sluis



Het perceel Nieuwstraat 52 te Sluis was in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 19 juli 2001) van de voormalige gemeente Sluis bestemd met milieucategorie 3. Met de vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Sluis' op 27 november 2008 was het perceel bestemd met milieucategorie 2. Wij hebben besloten in dit nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' de vastgestelde waardevermindering te compenseren.

In een zienswijze geeft de eigenaar van Nieuwstraat 52 te Sluis aan dat de oude gebruiksmogelijkheden niet volledig hersteld zijn voor zijn perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel namelijk niet volledig bestemd met milieucategorie 3.2, maar ook gedeeltelijk met milieucategorie 2 en 3.1 (zie figuur). Betrokkene verzoekt het volledige perceel te bestemmen met milieucategorie 3.2.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wij echter verplicht om in een bestemmingsplan milieuzonering toe te passen. Dat betekent dat de hoogte van de milieucategorie afhankelijk is van de afstand tot de dichtstbijzijnde woning. Voor het bepalen van de milieucategorie op het perceel Nieuwstraat 52 te Sluis zijn de woningen Nieuwstraat 46A, 50 en 68 van invloed. Het toepassen van milieuzonering vanuit deze woningen resulteert er in dat wij milieucategorie 3.2 niet voor het volledige perceel kunnen herstellen. De milieucategorie op het perceel is echter nagenoeg geheel teruggebracht tot maximaal milieucategorie 3.2 (zie figuur, donkere kleur).

Ten einde te kunnen vaststellen of het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' nadeel als gevolg van het bestemmingsplan 'Kom Sluis' voldoende compenseert, hebben wij nader advies gevraagd bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). Uit dit advies blijkt dat de bedrijfsgebouwen en onbebouwde gronden meer waard worden vanwege meer toegelaten bouwvolume, maar vooral omdat vormen van detailhandel in volumineuze goederen rechtstreeks worden toegelaten. Per saldo is zodoende geen nadeel maar een voordeel vast te stellen voor betrokkene. Nadeel uit een nieuw planologisch regime mag namelijk worden gesaldeerd met voordeel uit een opvolgende (partiële) herziening van dit nieuwe planologisch regime. De schade is op deze wijze dus volledig hersteld.

De eigenaar van Nieuwstraat 52 te Sluis geeft ook aan dat GS op 6 januari 2005 een milieuvergunning heeft verleend voor het veranderen en in werking hebben van een inrichting voor de bewerking van hout, de vervaardiging van staalconstructies en de verwerking van puin. Verzocht wordt deze vergunde activiteiten duidelijk in het bestemmingsplan op te nemen. Op 4 januari 2005 besloten Gedeputeerde Staten van Zeeland aan een milieuvergunning te verlenen voor het bewerken van hout, het vervaardigen van kleine staalconstructies het uitvoeren van schilderwerk, het opslaan van ongebroken puin en de verwerking van ongebroken puin ten behoeve van wegebouw op het genoemde perceel. Deze vergunning is echter verleend voor een periode van 10 jaar en wel tot 4 januari 2014 en is daarmee niet meer geldig. Desondanks is het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan om de bestaande planologische mogelijkheden (Staat van Bedrijfsactiviteiten) over te nemen van de oude planologische regimes. Dat betekent dat de activiteiten voor houtbewerking en staalvervaardiging 1 op 1 zijn overgenomen van het oude planologische regime in het nieuwe bestemmingsplan. Het breken van puin is zowel onder het oude planologische regime als onder het nieuwe planologische regime niet specifiek opgenomen in de SvB. Wat niet automatisch betekent dat het breken van puin niet is toegestaan, maar dat nader onderzoek noodzakelijk is naar mogelijke milieuhinder. De mogelijkheden van het oude planologische regime zijn zodoende overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Port Scaldis

De VVE van Port Scaldis vraagt de maximale milieucategorie van bedrijven op Deltahoek aan te houden die momenteel op de bedrijventerreinen aanwezig zijn. Er wordt aangegeven dat bestaande rechten van bedrijven op deze wijze worden gerespecteerd en er wordt voorkomen dat bedrijvigheid zich vestigt waardoor hinder of overlast kan worden ervaren. Wij zijn echter van mening dat wij bedrijven een goed vestigingsklimaat moeten bieden op onze bedrijventerreinen en dat het verlagen van de milieucategorie daarmee niet in lijn is. Bovendien is Deltahoek in onze Structuurvisie aangewezen als vestigingslocatie voor bedrijven met een hogere milieucategorie. In het nieuwe bestemmingsplan verankeren we dit beleid opnieuw. Immers, op basis van milieuzonering is milieucategorie 4.1 gewoon mogelijk.

Verder wordt aangegeven dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het nieuwe bestemmingsplan uitgebreider (met zwaardere milieucategorieën) is dan het geldende bestemmingsplan voor Deltahoek. Na heroverweging van de mogelijke bedrijfsactiviteiten in het nieuwe bestemmingsplan stellen wij voor, in lijn met de zienswijze, enkele bedrijfsactiviteiten te schrappen.

Ambtshalve aanpassingen

De ambtshalve wijzigingen zijn ondergeschikte wijzigingen van het plan; voor een overzicht van de wijzigingen verwijzen wij u daarom naar Hoofdstuk 3 van de Notitie.

Beeldkwaliteitsplan

Op het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerreinen zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen daarom voor het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandsbeleid.

Grondexploitatie

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Onderhavig plan is een conserverend plan. Er zijn geen ontwikkelingen in opgenomen. Het is dan ook niet nodig een exploitatieplan op te stellen. Uw raad dient bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan specifiek te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat er geen te verhalen kosten zijn.

Conclusie

Gezien bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' (NL.IMRO.1714.bpbedrijventerrein-ON01) gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan als welstandsbeleid vast te stellen.

Oostburg, 25 augustus 2015

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De loco-secretaris,

De burgemeester,

P.B. de Croock

mr. A.M.M. Jetten MSc

Bijlage(n):

- a. Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis;
- b1 Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis;
- b2 Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis;
- b3 Kaarten ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis
- c Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerreinen

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2015;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen 1 tot en met 13 ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, met dien verstande dat de zienswijzen van de reclamanten 4, 5, 6 en 7 (middels afwijdingsbevoegdheid de mogelijkheid van het realiseren van een bedrijfswoning op het bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede, onder de genoemde voorwaarden alsmede dat de gebruiksmogelijkheden van aanwezig bedrijven in de directe omgeving niet mogen worden beperkt, opnieuw op te nemen) gegrond te verklaren en deze gegrondverklaring op te nemen in de "Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis".
2. de ingediende zienswijzen 14, 15 en 16 niet ontvankelijk te verklaren;
3. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis' over te nemen;
4. de onder 3 genoemde Notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis';
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' (NL.IMRO.1714.bpbedrijventerrein-ON01) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende onderzoeksresultaten gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de conclusies uit de onder 3 genoemde Notitie;
7. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer (NL.IMRO.1714.bpbedrijventerrein-VG01);
8. het beeldkwaliteitplan Bedrijventerreinen vast te stellen als welstandsbeleid.

Sluis, 24 september 2015

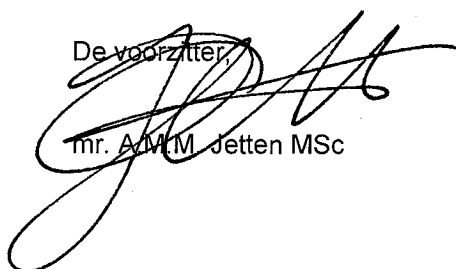
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. A.M.M. Jetten MSc

Datum vergadering:	24 september 2015
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Toestaan, middels afwijkingsbevoegdheid (vrijstelling), van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede.
Ingediend door:	Fracties CDA, VVD en Nieuw Gemeentebelang

De raad van de gemeente Sluis,

Gelezen het raadsvoorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "bedrijventerreinen Sluis" en het ongewijzigd vaststellen van het bijbehorende kwaliteitsplan (met het daarbij behorende concept-raadsbesluit).

Constaterende dat:

- in het raadsvoorstel is opgenomen om de afwijkingsbevoegdheid van het College van B&W, voor wat betreft het mogelijk maken van het bouwen van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein "de Vlaschaard" te Eede, te schrappen;
- er een 4-tal zienswijzen is ingediend tegen het opheffen van deze afwijkingsbevoegdheid.
- er bij bestaande bedrijven bij de aankoop van grond op dit bedrijventerrein de verwachting is gewekt dat bedrijfswoningen mogelijk waren.

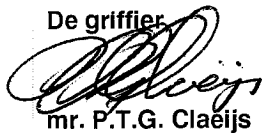
Overwegende dat:

- op het betreffende bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede, op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan, middels een afwijkingsbevoegdheid, bedrijfswoningen waren toegestaan;
- dat deze afwijkingsbevoegdheid met voldoende waarborgen omgeven is (bedrijfswoning moet in verband staan met de bedrijfsvoering, veiligheidseisen, akoestisch onderzoek etc.) dat deze bevoegdheid geen belemmering dient op te leveren voor eventuele nieuwvestigingen van bedrijven op dit bedrijventerrein;
- gezien de reeds bestaande bedrijfswoningen en het hoge percentage uitgegeven grond er nauwelijks tot geen extra nadelen voor de vestiging van andere bedrijven ontstaan;
- het thans niet meer opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid zeer beperkend is voor reeds bestaande bedrijven, hetgeen blijkt uit de viertal ingediende zienswijzen (4 t/m 7);
- er een specifieke vraag vanuit België naar dergelijke terreinen is. De nabijheid van een bedrijfswoning optimaliseert deze situatie en versterkt ook de toezichtfunctie.
- door het toentertijd opnemen van deze afwijkingsbevoegd, richting bestaande ondernemers op De Vlaschaard, van gemeentewege verwachtingen zijn gewekt ook naar de toekomst toe en dat door het niet meer opnemen van de vrijstellingsbevoegdheid deze verwachtingen thans worden geschaad.

Dit amendement is aangenomen/~~verworpen/ingetrokken~~
met ~~11~~ stemmen voor en ~~7~~ stemmen tegen.

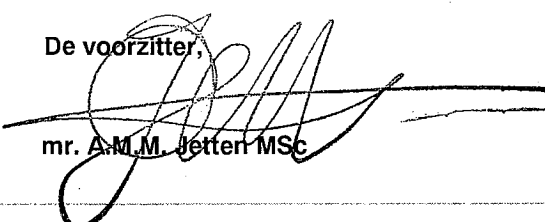
De raad van de gemeente Sluis

De griffier



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter



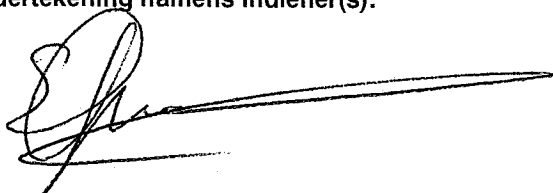
mr. A.M.M. Jetter MSc

Besluit:

Bestaande afwijkingsbevoegdheid van het College van B&W, voor wat betreft het handhaven van de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfswoningen op het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein "de Vlaschaard" te Eede, te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan en derhalve het conceptbesluit als volgt te wijzigen:

- onder 1: de ingediende zienswijzen 1 tot en met 13 ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, **met dien verstande dat de zienswijzen van de reclamanten 4, 5, 6 en 7 (middels afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid van het realiseren van een bedrijfswoning op het bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede, onder de genoemde voorwaarden alsmede dat de gebruiksmogelijkheden van aanwezig²bedrijven in de directe omgeving niet mogen worden beperkt, opnieuw op te nemen) gegrond te verklaren en deze gegrondverklaring op te nemen in de "Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis".**

Ondertekening namens indiener(s):



Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerreinen Sluis

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 24 september 2015

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijzigingen	17

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente Sluis. Het plan is opgesteld in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen binnen de gemeente Sluis en is grotendeels conserverend van aard. Dat wil zeggen dat het de bestaande situatie planologisch regelt.

Op dit moment kennen de bedrijventerreinen een groot aantal (vaak ook verouderde) bestemmingsplannen, welke verschillend van planopzet zijn. Dit is niet bevorderlijk voor het overzicht en de toetsing. De gemeenteraad heeft daarom besloten om een actualisatieslag te maken, zodat het aantal bestemmingsplannen drastisch wordt verminderd en er één systematiek geldt voor alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Sluis. Daarnaast geldt sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 de verplichting om plannen binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 7 mei 2015 gedurende zes weken (tot en met 17 juni 2015) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpbedrijventerrein-ON01. Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 1 mei 2015 publicatie in de Staatscourant en op 6 mei 2015 in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zestien zienswijzen, waarvan drie zienswijzen niet tijdig, ingekomen. De tijdig ingediende zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zestien zienswijzen ingediend. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum ontvangst
1					21-5-2015
2					26-5-2015
3					12-6-2015
4					12-6-2015
5					12-6-2015
6					16-6-2015
7					16-6-2015
8					16-6-2015
9					17-6-2015
10					17-6-2015
11					17-6-2015
12					17-6-2015
13					17-6-2015
14					18-6-2015
15					19-6-2015
16					23-6-2015

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 7 mei 2015 gedurende zes weken tot en met woensdag 17 juni 2015 ter inzage gelegen. De zienswijzen 1 tot en met 13 zijn tijdig ingediend. Op grond van dit criterium zijn deze zienswijzen dan ook ontvankelijk.

Zienswijzen 14, 15 en 16 zijn op donderdag 18 juni 2015 respectievelijk vrijdag 19 juni 2015 en dinsdag 23 juni 2015 ontvangen door de gemeente en zijn daarmee niet tijdig binnen de termijn verstuurd en/of ingediend. Daarom zijn deze zienswijze niet ontvankelijk en worden deze niet verder behandeld in deze notitie.

Reclamant 1

Zienswijze samengevat

Betrokkene wil op het perceel Retranchementsweg 19 G1 te Cadzand een loods van 15 (diepte) op 20 (in het verlengde van de Retranchementsweg) meter realiseren. Omdat deze omvang niet past binnen het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, verzoekt betrokkene het bouwvlak aan te passen.

Overwegingen

De wijziging van het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt slechts in beperkte mate. Daarom kan medewerking worden verleend aan de wijziging van het bouwvlak op het perceel Retranchementsweg 19 G1.

Conclusie

Het bouwvlak op de verbeelding voor het perceel Retranchementsweg 19 G1 wordt vergroot, zodanig dat het oprichten van een bedrijfsgebouw van 15 op 20 meter mogelijk is.

Reclamant 2

Zienswijze samengevat

- a. Gezien het overaanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Sluis en de beperkte vraag naar bedrijfsgrond in Nieuwvliet in het bijzonder, ziet betrokkene de zogenaamde 'tweede fase' van het bedrijventerrein in Nieuwvliet graag wegbestemd.
- b. Als het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming van fase 2 niet mogelijk is, verzoekt betrokkene eerst alle kavels voor fase 1 uit te geven alvorens kavels op de zogenaamde tweede fase in te richten en te bebouwen. Beter één compact en afgewerkt terrein, dan twee gefragmenteerde bedrijventerreinen.
- c. Daarnaast verzoekt betrokkene de bestaande gebouwen landschappelijk goed in te passen.

Overwegingen

- a. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is een actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen in onze gemeente. De bestaande juridisch planologische situatie wordt bestendigd in dit nieuwe bestemmingsplan. De oppervlakte aan uitgeefbare gronden, waaronder Nieuwvliet begrepen, bedraagt circa 20 hectare. Wij zijn ons er van bewust dat de voorraad aan uitgeefbaar terrein in onze gemeente niet overeenstemt met de behoefte; er is sprake van een overaanbod aan uitgeefbaar terrein. Daarom willen wij onderzoeken op welke wijze het aanbod beter afgestemd kan worden op de behoefte. In het kader van deze actualisatie van alle bedrijventerreinen ligt dat niet voor de hand. De actualisatie is er met name op gericht de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen digitaal beschikbaar te stellen via de landelijk voorziening. Daarnaast is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk omdat de planperiode van een aantal bestemmingsplannen groter is dan 10 jaar. Om het aanbod beter af te stemmen op de vraag, kan herbestemming aan de orde zijn. Voor het bepalen welke bedrijventerreinen mogelijk in aanmerking komen voor herbestemming, zal onderzoek uitgevoerd moeten worden wat het toekomstperspectief per bedrijventerrein is. Dit vergt een zorgvuldige heroverweging van het beleid, die qua tijdspad niet past binnen deze bestemmingsplanprocedure.
- b. Op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuwvliet' (vastgesteld op 25 maart 2004) zijn zowel fase 1 als fase 2 rechtstreeks bestemd als bedrijventerrein. Bij de vaststelling van dit plan is geen fasering opgenomen. Immers, het

bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en zoals wij onder 1 aangeven, zullen wij per bedrijventerrein onderzoeken wat het toekomstperspectief is. Vooruitlopend op dit onderzoek achten wij het niet gewenst voor het bedrijventerrein Nieuwvliet een fasering op te nemen.

- c. Bij de totstandkoming van het bedrijventerrein Nieuwvliet is, op basis van het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal, het principe 'rood voor groen' toegepast. Per netto hectare is 0,5 hectare landschappelijke inpassing vereist. In het bestemmingsplan is dat juridisch planologisch vastgelegd met het opnemen van een groenbestemming. Het bedrijventerrein is ter hoogte van fase 1 ingepast. Indien fase 2 gerealiseerd wordt, zal de landschappelijke inpassing uitgebreid worden tot de volledige omvang van het bedrijventerrein.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 3

Zienswijze samengevat

- a. In de regels van artikel 12 (Waterstaat - Waterkering) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bescherming van de waterkering. Deze regels komen overeen met de regels die het waterschap heeft opgenomen in de Keur voor bescherming van de waterkering. De betrokkene geeft aan dat de regels van de aanlegvergunning kunnen vervallen, tenzij de gemeente hier specifieke redenen voor heeft.
- b. De waterkerende functie van de Sint Bavodijk is vervallen. Dit betekent dat de Sint Bavodijk (Nieuwvliet) niet meer van een bestemming waterkering hoeft te worden voorzien.
- c. De bedrijventerreinen in Breskens Deltahoek (deels) en Haventerrein (geheel) vallen binnen het kustfundament. Hiervoor zijn in het Barro (2011) regels opgenomen.

Overwegingen

- a. In artikel 12 lid 4 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bescherming van de waterkering. Omdat deze regels overeenkomen met de regels in de Keur, schrappen wij dit aanlegvergunningstelsel.
- b. Omdat de waterkerende functie van de Sint Bavodijk is vervallen, schrappen wij de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op deze dijk.
- c. In paragraaf 5.8 "Water" van de toelichting nemen wij op dat de bedrijventerreinen Deltahoek (gedeeltelijk) en Haventerrein (volledig) te Breskens vallen binnen het kustfundament en dat hiervoor in het Barro (2011) regels zijn opgenomen.

Conclusie

Het aanlegvergunningstelsel in artikel 12 lid 4 wordt geschrapt.

Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ter hoogte van de Sint Bavodijk te Nieuwvliet geschrapt.

In de waterparagraaf 5.8 van de toelichting wordt opgenomen dat de bedrijventerreinen Deltahoek (gedeeltelijk) en Haventerrein (volledig) te Breskens vallen binnen het kustfundament en dat hiervoor in het Barro (2011) regels zijn opgenomen.

Reclamant 4 t/m 7

Zienswijze samengevat

Tegen het schrappen van de afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een bedrijfswoning op de Vlaschaard te Eede maken betrokkenen bezwaar. Bij de aanschaf van de grond hebben betrokkenen bewust gekozen voor de Vlaschaard te Eede, omdat er juist de mogelijkheid was voor een bedrijfswoning, waar andere bedrijventerreinen deze mogelijkheid niet hadden. Als betrokkenen dit op voorhand hadden geweten, dat deze mogelijkheid geschrapt zou worden, hadden betrokkenen voor een ander bedrijventerrein gekozen. Tevens speelt de waardedaling van het object ook een grote rol.

Overwegingen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 19 juli 2001) kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid (vrijstelling) medewerking verleend worden aan bedrijfswoningen op De Vlaschaard te Eede. Wij zijn van mening dat deze afwijkingsbevoegdheid met voldoende waarborgen omgeven is (bedrijfswoning moet in verband staan met de bedrijfsvoering, veiligheidseisen, akoestisch onderzoek etc.) en dat deze bevoegdheid geen belemmering mag opleveren voor de bestaande bedrijven en eventuele nieuwvestigingen van bedrijven op dit bedrijventerrein. Gezien de reeds aanwezige bedrijfswoningen en het hoge percentage uitgegeven grond, zijn er niet of nauwelijks extra nadelen te verwachten voor de vestiging van andere bedrijven. Het thans niet meer opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid achten wij zeer beperkend voor de reeds bestaande bedrijven. Bovendien is er een specifieke vraag vanuit België naar dergelijke terreinen. De nabijheid van een bedrijfswoning optimaliseert immers deze situatie en versterkt ook de toezichtfunctie. Daarom handhaven wij de afwijkingsbevoegdheid in dit nieuwe bestemmingsplan voor het zuidelijke deel van het bedrijventerrein in Eede. Op het noordelijke deel van dit bedrijventerrein was geen mogelijkheid voor bedrijfswoningen opgenomen.

Conclusie

Voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Eede wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijfswoningen. Aan deze bevoegdheid worden de volgende voorwaarden gekoppeld:

- de bedrijfswoning in verband met de bedrijfsvoering of uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is;
- uit akoestisch onderzoek is gebleken dat aan de gevel van de nieuw te realiseren bedrijfswoning geen hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) wordt ontvangen;
- de gebruiksmogelijkheden van aanwezige bedrijven in de directe omgeving hierdoor niet worden beperkt.

De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

Reclamant 8

Zienswijze samengevat

- a. De minimale oppervlakte van een unit in een bedrijfsverzamelgebouw bedraagt 100m². Betrokkene wil de minimale oppervlakte graag gewijzigd zien naar 250m², omdat het huidige bestand aan "kleine" units zeer groot is. Gezien de leegstand hiervan en de opvulling door particulieren is er geen vraag naar kleine units.
- b. De bestemming van het bedrijventerrein is duidelijk omschreven, echter bij de bedrijfsverzamelgebouwen ontbreekt een duidelijk voorschrift waaruit blijkt wat de uiteindelijke bestemming van ruimtes moet zijn. Indien duidelijk vastgelegd wordt dat

het uiteindelijke gebruik moet passen binnen de vastgelegde bedrijfsactiviteiten kan worden voorkomen dat er alleen particulieren huren of kopen.

Overwegingen

- a. Op de bedrijventerreinen zijn de laatste jaren voornamelijk bedrijfsverzamelgebouwen met units van circa 50m² gebouwd. Het aantal kleine bedrijfsunits (±50m²) is hierdoor relatief hoog. De bedrijven die gevestigd zijn in deze kleine bedrijfsunits, willen wij graag de ruimte bieden door te groeien naar een grotere unit. Daarom nemen wij een minimale oppervlakte per bedrijfsunit van 100m² op. Een verdubbeling van bedrijfsoppervlak (van ±50 naar 100m²) ligt het meest voor de hand. Op deze wijze bieden wij ook ruimte aan startende ondernemers die een grotere bedrijfsruimte nodig hebben voor een doelmatige bedrijfsvoering. Wij achten een vergroting van het oppervlak naar minimaal 250m² een te groot verschil. Volledigheidshalve merken wij op dat het bestemmingsplan een oppervlakte van 250m² niet uitsluit.
- b. Op het bedrijventerrein mogen in beginsel alleen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Dat is opgenomen in de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1; particulier gebruik is niet toegestaan. Dat geldt derhalve ook voor bedrijfsverzamelgebouwen. Het opnemen van een nadere omschrijving of een verduidelijking achten wij daarom niet noodzakelijk. Door het opnemen van een minimale oppervlakte van 100m² per bedrijfsunit voor bedrijfsverzamelgebouwen wordt het particulier gebruik ook ontmoedigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 9

Zienswijze samengevat

- a. In het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' zijn de oude gebruiksmogelijkheden niet volledig hersteld voor het perceel Nieuwstraat 52 te Sluis. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' was het gehele perceel Nieuwstraat 52 te Sluis namelijk bestemd met milieucategorie 3. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel niet volledig bestemd met milieucategorie 3.2, maar ook gedeeltelijk met milieucategorie 2 en 3.1. Betrokkene verzoekt het volledige perceel te bestemmen met milieucategorie 3.2.
- b. Betrokkene geeft aan dat wanneer de mogelijkheden niet volledig conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' hersteld worden, gelet op het planschadebesluit, alsnog aanspraak op financiële vergoeding van planschade wordt gemaakt. In dat kader beroept betrokkene zich op vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201110611/1/A2).
- c. Op 6 januari 2005 is door Gedeputeerde Staten van Zeeland een milieuvergunning verleend voor het veranderen en in werking hebben van een inrichting voor de bewerking van hout, de vervaardiging van staalconstructies en de verwerking van puin. De activiteiten die hiermee zijn vergund, zijn gelijk aan dan wel vergelijkbaar met die van bedrijven voor vervaardiging van beton- en cementproducten als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Die bedrijven zijn daarop ingedeeld in categorie 3. Nu als gezegd de categorie 3-bedrijven op grond van het planschadebesluit moeten worden hersteld, zullen de hiervoor bedoelde bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook moeten terugkeren. Betrokkene verzoekt bij het volledig herstellen van de hier bedoelde planologische mogelijkheden een zodanige formulering van de bedrijfsactiviteiten te

- kiezen, dat er geen misverstanden over mogelijk zijn dat ook de activiteiten zijn toegestaan die op basis van voornoemde milieuvergunning mogen worden verricht.
- d. Betrokkene verzoekt om de afwijkingsbevoegdheid voor detailhandel in bouwmaterialen opnieuw op te nemen voor het perceel aan de Nieuwstraat te Sluis. Die goederen vielen in het bestemmingsplan "Buitengebied" onder de (in art. 9, lid 4 opgenomen) vrijstellingsmogelijkheden. Regels omtrent branchering dienen goed te worden onderbouwd en tot op heden ontbreekt een juiste onderbouwing op basis waarvan detailhandel in bouwmaterialen niet zouden zijn toegestaan op het perceel aan de Nieuwstraat.
 - e. Het is betrokkene opgevallen dat een dubbelbestemming archeologie is komen te liggen op het perceel. Voor zover bekend gold deze dubbelbestemming niet eerder. Een onderbouwing hiervan ontbreekt, zodat het maar de vraag is of de dubbelbestemming wel juist is. Duidelijk is dat op deze wijze een nadeliger planologisch regime ontstaat. Betrokkene verzoekt daarom deze dubbelbestemming te verwijderen.

Overwegingen

- a. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wij verplicht om in een bestemmingsplan milieuzonering toe te passen. Dat betekent dat de hoogte van de toelaatbare milieucategorie afhankelijk is van de afstand tot de dichtstbijzijnde woning. Voor het bepalen van de milieucategorie op het perceel Nieuwstraat 52 te Sluis zijn de woningen Nieuwstraat 46A, 50 en 68 van invloed. Het toepassen van milieuzonering vanuit deze woningen resulteert er in dat wij milieucategorie 3.2 niet voor het volledige perceel kunnen herstellen.
- b. Zoals wij onder 1. motiveren, zijn wij verplicht milieuzonering toe te passen. De milieucategorie op het perceel is echter nagenoeg geheel teruggebracht tot maximaal milieucategorie 3.2. Ten einde te kunnen vaststellen of het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' nadeel als gevolg van het bestemmingsplan 'Kom Sluis' voldoende compenseert, hebben wij nader advies gevraagd (SAOZ, 6 augustus 2015, opdrachtnummer 3332891). Uit dit advies blijkt dat de bedrijfsgebouwen en onbebouwde gronden meer waard worden vanwege meer toegelaten bouwvolume, maar vooral omdat vormen van detailhandel in volumineuze goederen rechtstreeks worden toegelaten. De waarde van het kantoor zal niet relevant fluctueren. De conclusie van het advies is dat met dit nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' per saldo voor de aanvrager een voordeel is vast stellen. Immers, nadeel uit een nieuw planologisch regime mag worden gesaldeerd met voordeel uit een opvolgende (partiële) herziening van dit nieuwe planologisch regime. Met dit nieuwe bestemmingsplan is de schade van betrokkene, die is ontstaan met de vaststelling van bestemmingsplan 'Kom Sluis', volledig hersteld.
- c. Op 4 januari 2005 besloten Gedeputeerde Staten van Zeeland aan Leenhouts' Aannemings-Bedrijf B.V. een milieuvergunning te verlenen voor het bewerken van hout, het vervaardigen van kleine staalconstructies, het uitvoeren van schilderwerk, het opslaan van ongebroken puin en de verwerking van ongebroken puin ten behoeve van wegenbouw. Deze vergunning is verleend voor een periode van 10 jaar en wel tot 4 januari 2014 en is daarmee niet meer geldig. Desondanks is het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan dat wij de bestaande planologische mogelijkheden - daar waar mogelijk - overnemen van het oude planologische regime. Voor het perceel van betrokkene betekent dat, dat de activiteiten ten aanzien van houtbewerking, staalvervaardiging, vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips en betonmortelcentrales (behorende tot ten hoogste milieucategorie 3) 1 op 1 zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het breken van puin is zowel onder het oude planologische regime als onder het nieuwe planologische regime niet specifiek opgenomen in de SvB. Wat niet automatisch betekent dat het breken van puin niet is toegestaan, maar dat nader onderzoek

noodzakelijk is naar mogelijke milieuhinder. In de milieuvergunning van Gedeputeerde Staten van 4 januari 2005 - die inmiddels niet meer geldt - zijn destijds bijvoorbeeld beperkingen ten aanzien van onder meer geluid opgenomen. De mogelijkheden van het oude planologische regime zijn zodoende overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

- d. Detailhandel in auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen is op alle bedrijventerreinen rechtstreeks mogelijk. Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) staan wij, conform onze Structuurvisie, alleen toe op het bedrijventerrein Stampershoek, omdat Oostburg de dragende kern van onze gemeente is en Stampershoek is aangewezen als grootschalige detailhandelslocatie.
- e. Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn wij als gemeente verplicht om archeologische waarden op te nemen in de bestemmingsplannen, zodat bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen er voor zorg gedragen wordt dat archeologische waarden meegewogen worden in de besluitvorming. Hiertoe hebben wij op 20 juni 2013 de Nota Archeologiebeleid gemeente Sluis en de Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis vastgesteld. In dit beleid is het perceel grotendeels aangewezen als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor is voldoende aannemelijk dat het perceel een bepaalde mate van bescherming behoeft. Dit rechtvaardigt het opnemen van een archeologische dubbelbestemming met een vergunningenstelsel. Het behoud van een dergelijk terrein is op basis van wetgeving aan te merken als een algemeen belang dat dient te prevaleren boven het belang van de individuele eigenaar. Volledigheidshalve merken wij op dat voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde een vrijstelling van 500m² geldt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 10

Zienswijze samengevat

- a. Betrokkene vraagt om er bij stil te staan dat de geschetste positieve ontwikkelingen met nieuwbouwplannen voor wonen en recreatie voor de verschillende bedrijven op middellange termijn ook de bedrijfsvoering (kunnen) beperken. Te denken valt aan Breskens Beton B.V. en LOGUS De Hoop Terneuzen B.V. In enkele gevallen zullen de beperkingen tot gevolg hebben dat de desbetreffende bedrijven genoodzaakt zullen zijn om zich elders te vestigen. Een noodzakelijke/gedwongen verhuizing is voor de bedrijven een financiële kwestie. Daarnaast is niet altijd een alternatieve en gelijkwaardige locatie beschikbaar. Betrokkene is van mening dat de gemeente zich met name dient in te zetten om de huidige bedrijfsvoering (ook op lange termijn) veilig te stellen en indien dit niet anders kan alternatieve gelijkwaardige locaties aan bedrijven aan te bieden. Betrokkene vraagt de gemeente zich daar voor sterk te maken; dat draagt eraan bij dat gemeente Sluis een gemeente is en blijft waar mensen prettig kunnen werken en wonen.
- b. In artikel 3.6.7 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen op het bedrijventerrein Stampershoek te Oostburg. Hieraan zijn een aantal voorwaarden gekoppeld. Betrokkene stelt voor om het afwegingskader onder lid c. als volgt te formuleren: "uit een daartoe ingesteld onderzoek dient te blijken dat mag worden verwacht dat de te vestigen detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen naar aard en/of omvang niet passen in het centrumgebied van Oostburg dan wel op het bedrijventerrein Stampershoek en dat geen ernstige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de

aanwezige distributieve structuur in de genoemde gebieden". En als algemene voorwaarde stelt betrokkene voor dat alle detailhandel buiten de centra geen ontwrichtende gevolgen mag hebben.

Overwegingen

- a. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is een actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen in onze gemeente. De bestaande juridisch planologische situatie wordt bestendigd in dit nieuwe bestemmingsplan. Alle bestaande en vergunde activiteiten op de bedrijventerreinen worden met deze actualisatie positief bestemd. Het bestemmingsplan biedt zodoende geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de toekomstige havengebiedontwikkeling in Breskens, worden niet meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan, maar zullen in een apart bestemmingsplan juridisch planologisch vastgelegd worden. Deze procedure kent vanzelfsprekend haar eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.
- b. In beginsel behoort detailhandel plaats te vinden in de centra van de kernen en niet op het bedrijventerrein, tenzij het gaat om detailhandel van ter plaatse vervaardigde producten. Een uitzondering hierop zijn vormen van detailhandel die vanwege de aard en schaal van de te verkopen producten niet thuishoren in een centrum; te denken valt aan detailhandel in auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen. Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) wordt conform de Structuurvisie van de gemeente Sluis alleen toegestaan op het bedrijventerrein Stampershoek nabij Oostburg, omdat Oostburg de dragende kern van de regio is. Wij zijn, net als betrokkene, van mening dat de te vestigen detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen alleen op het bedrijventerrein toegestaan kan worden als het bedrijf naar aard en/of omvang niet past in de centrumgebieden van de kernen in de gemeente én dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast. Het bestemmingsplan passen wij hierop aan.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze (en de zienswijze van reclamant 12) worden de regels van het bestemmingsplan als volgt aangepast:

artikel 3.6.7 sub c.: "uit een daartoe ingesteld onderzoek dient te blijken dat mag worden verwacht dat de te vestigen detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen naar aard en/of omvang niet passen in de centrumgebieden van de kernen in de gemeente".

en wordt aan artikel 3.6.7 sub d. toegevoegd, luidend: "uit een daartoe ingesteld onderzoek, waarin inzicht is verschaft in de gemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging, dient te blijken dat de betreffende vestiging de bestaande detailhandelsstructuur binnen de gemeente niet onevenredig aantast".

Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 11

Zienswijze samengevat

Betrokkene is voornemens op zijn perceel aan de Retranchementseweg te Cadzand op het bedrijventerrein een bedrijfsgebouw te realiseren. Voor het in- en uitrijden en het creëren van een wasplaats is uitbreiding van het perceel noodzakelijk. Hiertoe heeft betrokkene een voorlopige koopovereenkomst gesloten voor het verwerven van aangrenzende gronden.

Betrokkene verzoekt de te verwerven gronden gedeeltelijk te bestemmen als bedrijventerrein, zodoende dat verhardingen zijn toegestaan.

Overwegingen

Het bestaande bouwvlak kan benut worden voor het te realiseren bedrijfsgebouw. Gezien de beperkte ruimtelijke impact van het verzoek om verharding en een wasplaats te realiseren op het aansluitende (te verwerven) perceel kan hieraan medewerking verleend worden. Aan het gevraagde deel van het te verwerven perceel kennen wij, conform het verzoek, de bedrijvenbestemming zonder bouwvlak toe. De verharding en wasplaats kan hierop gerealiseerd worden.

Conclusie

De bestemmingsplangrens en de bestemming Bedrijventerrein (zonder bouwvlak) worden conform het verzoek uitgebreid op de verbeelding.

Reclamant 12

Zienswijze samengevat

- a. Betrokkene onderschrijft het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel, maar wil graag aandacht vragen voor enkele specifieke locaties. Het gaat om het perceel Neringweg 2 te Oostburg, hieraan is de aanduiding 'detailhandel volumineus' toegekend. Betrokkene is van mening dat dit perceel een groothandels- en geen detailhandelsfunctie heeft. Ook aan de locaties van Verdegem (bedrijventerrein Brugse Vaart) en het perceel van Van Minnen (bedrijventerrein IJzendijke) is de aanduiding 'detailhandel volumineus' toegekend. Voor het perceel van Bogaard op het bedrijventerrein Sint Annastraat in Sluis is de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronica en interieur' gebruikt. Betrokkene is van mening dat een vergelijkbare functieaanduiding voor Verdegem en Van Minnen meer voor de hand ligt, omdat zich nu op één van beide locaties onbedoeld een bouwmarkt of tuincentrum kan vestigen.
- b. Betrokkene stelt voor om de redactie van de regels, met name artikel 3.1, aan te passen.
- c. Op pagina 31 van de toelichting komt het begrip perifere detailhandel nog voor. Gevraagd wordt om dit te vervangen door "detailhandel in volumineuze goederen".
- d. Betrokkene stelt voor om de zinsnede op pagina 38 van de toelichting "Op het bedrijventerrein Stampershoek is daarnaast detailhandel toegestaan. Hiervoor is gekozen omdat Oostburg de dragende kern van de regio is", als volgt aan te passen: "Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) wordt conform de Structuurvisie van de gemeente Sluis alleen toegestaan op het bedrijventerrein Stampershoek nabij Oostburg omdat dit terrein is aangewezen als de grootschalige detailhandelslocatie in de gemeente Sluis".
- e. In artikel 3.6.7 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen op het bedrijventerrein Stampershoek te Oostburg. Hieraan zijn een aantal voorwaarden gekoppeld. Eén van die voorwaarden luidt als volgt: "uit een daartoe ingesteld onderzoek dient te blijken dat mag worden verwacht dat de te vestigen detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen naar aard en/of omvang niet passen in het centrumgebied van Oostburg en dat geen ernstige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de aanwezige distributieve structuur in het centrumgebied. Betrokkene adviseert de woorden "het centrumgebied van Oostburg" te vervangen door "het centrumgebied van een van de dragende kernen in de gemeente" en het laatste woord "het centrumgebied" te vervangen door "de vorenbedoelde centrumgebieden".

Overwegingen

- a. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijzen hebben wij alle locaties met de aanduiding 'volumineuze detailhandel' in beeld gebracht en opnieuw een afweging gemaakt voor het toekennen van een passende aanduiding. Wij zijn namelijk net als betrokkene van mening dat de bestaande en vergunde situatie op een adequate wijze in het nieuwe bestemmingsplan wordt bestemd en dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast. De basis voor het toekennen van de nieuwe aanduidingen, zijn de bestemmingen dan wel aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan en/of de verleende vergunningen dan wel vrijstellingen. Dit heeft geresulteerd in de volgende afweging.

Industrieweg 1, Sluis (Bogaard)

In het verleden is er een vergunning verleend voor detailhandel in elektronica en interieur. In het nieuwe bestemmingsplan nemen wij daarom de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - elektronica en interieur' op.

Industrieweg 10, Oostburg (Gamma)

In het verleden is afwijking (vrijstelling) verleend voor het vestigen van een bouwmarkt met aanverwante artikelen in een branchelijst op deze locatie. Daarom nemen wij in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt en aanverwante artikelen' op.

Neringweg 2, Oostburg (Logus-De Hoop)

De bouwmarkt Logus-De Hoop is recent verhuisd van Breskens naar Stampershoek te Oostburg. Omdat er sprake is van verplaatsing binnen de gemeentegrenzen vindt er geen onevenredige aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur plaats. Wij nemen daarom in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' op.

Nieuwstraat 68, Oostburg (Verdegem)

Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' is aan het perceel van Verdegem de bestemming Bedrijf toegekend met aanduiding 'volumineuze detailhandel'. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Door het toekennen van een specifieke aanduiding aan het perceel van Verdegem worden de planologische mogelijkheden beperkt. Dat achten wij niet wenselijk. Conform bestemmingsplan 'Kom Oostburg' handhaven wij daarom de aanduiding 'volumineuze detailhandel'. Volledigheidshalve merken wij op dat wij de redactie van deze aanduiding in overeenstemming brengen met de overige aanduidingen.

Oranjestraat 60, IJzendijke (Van Minnen)

Op basis van het bestemmingsplan 'Kom IJzendijke' is aan het perceel van Van Minnen de bestemming Bedrijf toegekend met de aanduiding 'reparatiebedrijf en een volumineuze detailhandel in tweede handsgoederen' (vdt). In het nieuwe bestemmingsplan nemen wij deze aanduiding daarom over.

Transportweg 1, Oostburg (Boerenbond)

In het verleden is op deze locatie afwijking (vrijstelling) verleend voor het vestigen van een bouwmarkt voor dier- en tuinartikelen alsmede aanverwante artikelen, wat is vastgelegd in een brancheovereenkomst. Daarom nemen wij in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - dier- en tuinartikelen' op.

Hiermee is de planologische situatie in overeenstemming met de vergunde en feitelijke situatie.

- b. Doordat het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' alle twaalf de bedrijventerreinen omvat, is in de bestemmingsplanomschrijving (artikel 3.1.1) een rij aan mogelijkheden opgenomen. Wij onderschrijven dat de redactie duidelijker kan en passen daarom de redactie van dit artikel aan. De bouw- en specifieke gebruiksregels nemen we op in de bouw- dan wel specifieke gebruiksregels.
- c. Het begrip 'perifere detailhandel' op pagina 31 van de toelichting wordt vervangen door het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen'.
- d. De zinsnede op pagina 38 van de toelichting passen wij als volgt aan: "Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) wordt conform de Structuurvisie van de gemeente Sluis alleen toegestaan op het bedrijventerrein Stampershoek nabij Oostburg omdat Oostburg de dragende kern van de regio is".
- e. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij bij reclamant 10 onder b. hebben overwogen.

Conclusie

Voor de volgende locaties wordt de aanduiding 'detailhandel volumineus' aangepast in de volgende aanduidingen (de regels en verbeelding worden hierop aangepast):

Industrieweg 10, Oostburg (Gamma)

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt en aanverwante artikelen', tevens voor detailhandel in (grove) bouwmaterialen en aanverwante artikelen;

Neringweg 2, Oostburg (Logus-De Hoop)

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt', tevens voor detailhandel in (grove) bouwmaterialen;

Nieuwstraat 68, Oostburg (Verdegem)

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel volumineus', tevens voor detailhandel in volumineuze goederen;

Oranjestraat 60, IJzendijke (Van Minnen)

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineuze detailhandel in tweede handsgoederen', tevens voor een reparatiebedrijf en een volumineuze detailhandel in tweede handsgoederen;

Transportweg 1, Oostburg (Boerenbond)

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - dier- en tuinartikelen', tevens voor detailhandel in dier- en tuinartikelen alsmede aanverwante (bouw)artikelen;

De opbouw van artikel 3.1.1 wordt als volgt aangepast:

1. Algemene aanduidingen met milieucategorieën
2. Specifieke aanduidingen met milieucategorieën
3. Algemeen toelaatbare activiteiten
4. Specifieke aanduidingen die locatiegebonden zijn
5. De daarbij behorende onderdelen

Daarnaast worden bouw- en specifieke gebruiksregels opgenomen in de bouw- dan wel specifieke gebruiksregels.

Het begrip 'perifere detailhandel' op pagina 31 van de toelichting wordt vervangen door het begrip 'detailhandel in volumineuze goederen'.

De laatste zinsnede van de paragraaf "Detailhandel" op pagina 38 van de toelichting wordt als volgt aangepast: "Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten,

tuincentra, woninginrichting) wordt conform de Structuurvisie van de gemeente Sluis alleen toegestaan op het bedrijventerrein Stampershoek nabij Oostburg, omdat Oostburg de dragende kern van de regio is".

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ten aanzien van hetgeen wij onder e. hebben overwogen aangepast conform de conclusie van reclamant 10.

Reclamant 13

Zienswijze samengevat

- a. Het bedrijventerrein Deltahoek is verdeeld in verschillende terreinen met verschillende milieucategorieën. Het gebied het dichtst gelegen ten opzichte van het appartementencomplex is in het huidige bestemmingsplan als categorie 3.2 aangemerkt. Indien voldaan kan worden aan de gestelde geluidsnormen zijn ook bedrijven met categorie 4.1 direct toegestaan. Het oostelijk gelegen gebied op het bedrijventerrein heeft in het huidige bestemmingsplan een categorie 3.1. Beide gebieden worden in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen als categorie 4.1 bedrijven. Mogelijke vormen van bedrijvigheid met een categorie 4.1 zijn: vervaardigen plantaardige en dierlijke oliën, margarine, tapijtfabriek, kleur- en verfstoffabriek. Het bedrijventerrein herbergt momenteel geen bedrijven met de categorie 4.1. Betrokkene vraagt zich dan ook af wat de noodzaak is van het vaststellen/verhogen van deze categorie indien er kennelijk voor dergelijke bedrijvigheid geen animo is. Bovendien kunnen dergelijke bedrijven overlast en hinder bezorgen. Betrokkene verzoekt de maximale milieucategorieën van bedrijven aan te houden van bedrijven die momenteel op het bedrijventerrein aanwezig zijn. Bestaande rechten van bedrijven worden op deze wijze gerespecteerd en er wordt voorkomen dat bedrijvigheid zich vestigt waardoor hinder of overlast kan worden ervaren.
- b. Het is mogelijk, indien voldaan wordt aan de voorwaarden, bedrijvigheid toe te laten tot maximaal milieucategorie 4.2. De categorie 4.2 bedrijvigheid omvat onder andere afvalscheidingsinstallatie, windmolens met een wiekdiameter van 50 meter en een groothandel in veevoeders met een verwerking van meer dan 500 ton. Overigens zijn windmolens toegestaan in het plan met een maximale hoogte van 15 meter, het toestaan van een wiekdiameter van 50 meter is daarmee in strijd. Het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Deltahoek laat enkele zwaardere bedrijvigheid reeds toe. Deze werd echter nog gedeeltelijk begrensd door nader te omschrijven welke bedrijven uitsluitend zijn toegestaan. De bedrijven die toegestaan zijn worden genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten behorend bij het geldende bestemmingsplan. In artikel 4 lid 1 sub p zijn de bedrijfsactiviteiten opgenomen die zijn toegestaan. Dit artikel is echter niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In bijlage 1 en 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreidere lijst van de bedrijfsactiviteiten opgenomen. Nieuwe vormen van bedrijvigheid worden zo mogelijk gemaakt. Voorbeelden hiervan: verwerking van tabak, recyclage afgewerkte olie en chemische producten, covergisting en windmolens. De kortste afstand tussen het appartementencomplex en het bedrijventerrein bedraagt 130 meter. Zeker nu er bedrijvigheid wordt toegelaten die eerst niet mogelijk was is het nog belangrijker de belangen van betrokkene zorgvuldig af te wegen. Betrokkene verzoekt daarom geen extra bedrijvigheid toe te staan dan reeds mogelijk was onder artikel 4 lid 1 sub p van het geldende bestemmingsplan en de lijst van bedrijfsactiviteiten hierop aan te passen.

Overwegingen

- a. In het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is milieuzonering toegepast, zodat er een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies is gewaarborgd. Op deze wijze is de kwaliteit van het woon- en leefmilieu verzekerd en kunnen bedrijven hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitvoeren. Op basis van milieuzonering is het opnemen van een milieucategorie 4.1 mogelijk. In tegenstelling tot wat betrokkene stelt, zijn er op Deltahoek drie bedrijven behorend tot milieucategorie 4.1 aanwezig, te weten een spuiterij, thermische installateur en een coatingsbedrijf. Ook naar de toekomst toe willen wij dergelijke bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te kunnen vestigen in onze gemeente. Immers, wij willen bedrijven een goed vestigingsklimaat bieden. Deltahoek is in onze Structuurvisie bovendien aangewezen als vestigingslocatie voor bedrijven met een hogere milieucategorie. In het nieuwe bestemmingsplan verankeren we dit beleid opnieuw.
- b. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' zijn, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Deltahoek Breskens', inderdaad enkele (zwaardere) bedrijfsactiviteiten opgenomen. Na heroverweging van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in het nieuwe bestemmingsplan schrappen wij de volgende bedrijfsactiviteiten:
 16. Verwerking van tabak
 23. Aardolie-/steenkoolverwerkende industrie; bewerking splijt-/kweekstoffen
 40. Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water

Volledigheidshalve merken wij op dat windmolens vallen onder "40. Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water" en worden zodoende niet meer opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Conform ons beleid zijn kleine windturbines met een maximale tiphoogte van 15 meter ten behoeve van de eigen stroomvoorziening op het bedrijventerrein wel toegestaan. Per bedrijfsperceel is maximaal één kleine windturbine toegestaan.

Conclusie

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten van het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende bedrijfsactiviteiten geschrapt:

16. Verwerking van tabak
23. Aardolie-/steenkoolverwerkende industrie; bewerking splijt-/kweekstoffen
40. Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water

Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Toelichting

- a. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen worden deze gecorrigeerd.
- b. De hectares die zijn opgenomen in de tabel op pagina 9 worden geactualiseerd conform de werkelijke situatie.

3.2 Regels

- a. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen, worden deze gecorrigeerd.
- b. Het begrip brutovloeroppervlak wordt in artikel 3 vervangen door bedrijfsvloeroppervlak en geschrapt uit de begripsbepaling in artikel 1.
- c. Aan artikel 3.3.3 "Zonneparken en zonnepanelen" wordt lid d. toegevoegd, dat in afwijking van lid 3.2.6.a de toegestane bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedraagt.
- d. Artikel 3.5.1.l wordt, ter verduidelijking, als volgt aangepast:
(permanente) open opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, met uitzondering van het tentoonstellen van goederen voor de voorgevellijn ten behoeve van de verkoop.
- e. Artikel 3.6.2 wordt als volgt aangepast:
maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 1.000 m² per bouwperceel is toegestaan aan kantoor.
- f. Artikel 3.5.1 (Strijdig gebruik) wordt geactualiseerd, in die zin dat de activiteiten die op basis van artikel 3.1.1 niet zijn toegestaan worden geschrapt.
- g. Op het bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede is een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' opgenomen. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van deze gebiedsaanduiding. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt als voorwaarde opgenomen dat de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.