

Vastgesteld door de raad van de gemeente Sluis
bij besluit van 27 november 2008

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



**gemeente
titel**

Sluis
Bestemmingsplan "Kom Sluis"

**projectnummer
datum**

GS4005
24 november 2008

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

5 april 2007
17 juni 2008
27 november 2008



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Kom Sluis" in de gemeente Sluis

INHOUD

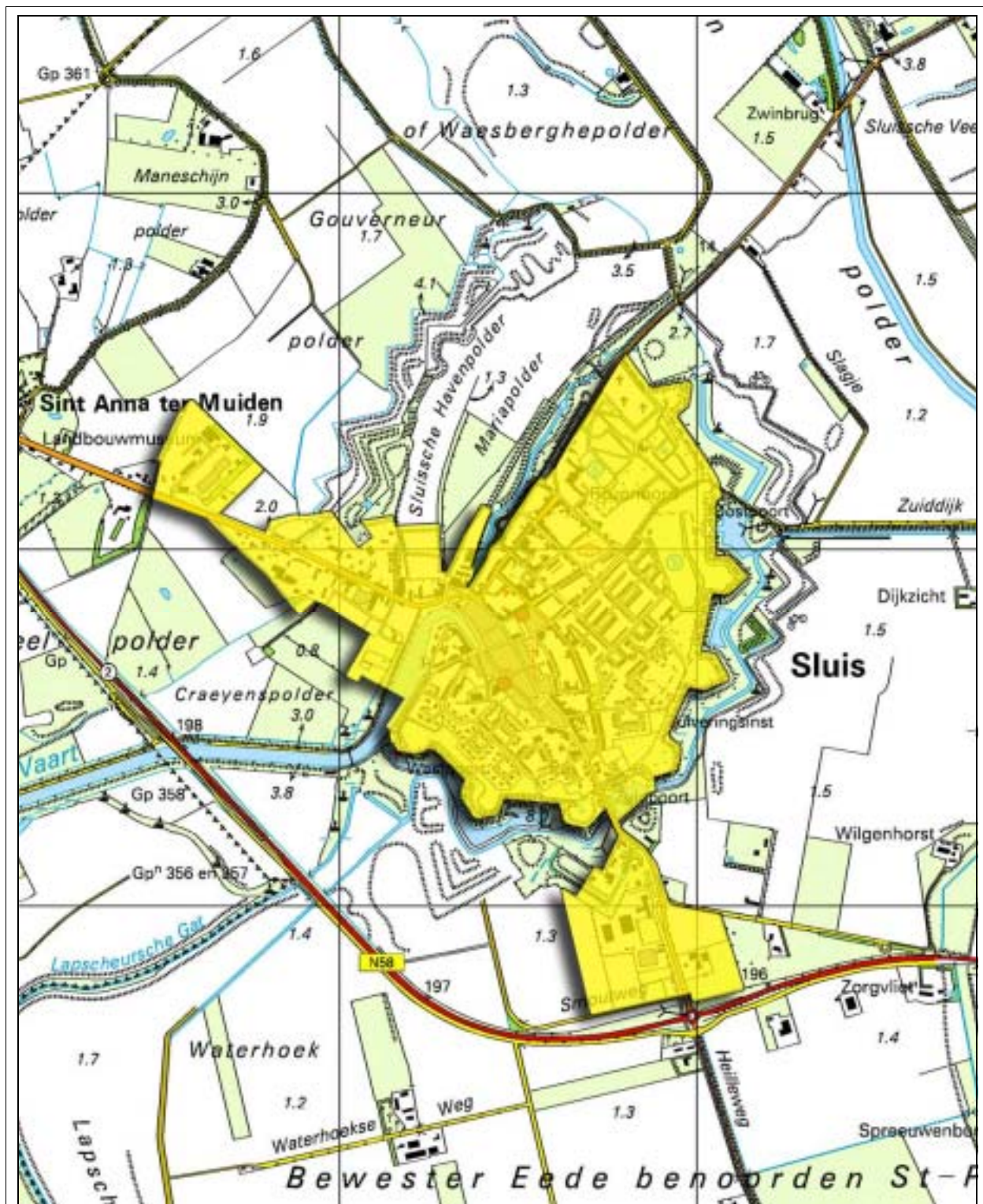
1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding planherziening	5
1.2	Opzet plantoelichting	6
2	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	(Boven-)gemeentelijk beleid	13
2.4	Conclusie	17
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	19
3.1	Historie	19
3.2	Functionele analyse	23
3.3	Ruimtelijke analyse	32
4	VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED	41
4.1	De parkzone	41
4.2	De blauwe corridor	43
4.3	De pit	43
4.4	Het breukvlak	45
4.5	De woongebieden	47
4.6	Het lint	49
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	50
5.1	Hinder	50
5.2	Bodemgesteldheid	50
5.3	Bufferzone	52
5.4	Watertoets	52
5.5	Externe veiligheid	56
5.6	Luchtkwaliteit	56
5.7	Flora en Fauna	57
5.8	Besluit milieueffectrapportage	59
6	JURIDISCHE VORMGEVING	60
6.1	Bestemmingsplansystematiek	60
6.2	Toelichting op de bestemmingen	60
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	70
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	71
8.1	Maatschappelijke toetsing	71
8.2	Overleg	71

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

73

BIJLAGEN:

1. Antwoordnotitie;
2. Zienswijzennotitie;
3. Verleende vrijstellingen.



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

Op 29 september 1983 is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Sluis het bestemmingsplan "Bebouwde kom Sluis" vastgesteld. Om verschillende redenen is dit bestemmingsplan aan herziening toe. Zo zijn er sinds de tweede helft van de jaren '80 in afwijking van het vigerende plan, vooruitlopend op de herziening, bebouwings- en gebruikswijzigingen toegestaan. Het nieuwe plan formaliseert deze wijzigingen. Daarnaast kunnen ook de partiële herzieningen in dit plan worden geïntegreerd. Een andere reden om te kiezen voor een integrale herziening is het feit dat de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren zijn veranderd. De in het vigerende bestemmingsplan gehanteerde systematiek is inmiddels achterhaald.

In april 2000 is bovendien de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd. Daarbij is een 'nieuwe' artikel 19-procedure, de zogenaamde 'zelfstandige projectprocedure', ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a, van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van het bestemmingsplan worden verleend indien het een bestemmingsplan betreft dat niet tijdig (éénmaal per 10 jaar) is herzien. Dit betekent dat wanneer er sprake is van 'oude' bestemmingsplannen, zoals het ruim 20 jaar oude plan "Bebouwde kom Sluis", aan allerlei bouwinitiatieven die in strijd met het bestemmingsplan zijn, uitsluitend medewerking kan worden verleend via de weg van de bestemmingsplanprocedure (hetgeen relatief omvangrijk en tijdrovend is).

Om aan bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door toepassing van de 'zelfstandige projectprocedure' dient bovendien, zo bepaalt de wet, een goede ruimtelijke onderbouwing te worden geleverd. Hetzelfde geldt om ongewenste bouwinitiatieven te kunnen weigeren (motivering inzake het niet volgen van een vrijstellingsprocedure). De toelichting van het bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden. Om die reden wordt in de toelichting van dit plan aandacht besteed aan het gewenste toekomstbeeld (het beleid) voor Sluis.

In figuur 1 is het bestemmingsplangebied weergegeven. Het plangebied beslaat grofweg de gronden ingeklemd door de wallen en de Damsche Vaart/Zwingel én de gronden langs de Sint Annastraat (tot het bedrijventerrein). Ten opzichte van het oude plan "Bebouwde kom Sluis" is het plangebied verruimd. De gronden van de volgende bestemmingsplannen maken eveneens deel uit van het nieuwe komplan:

• "De Stenen Beer" (rb. 29.1.70, g.s. 30.3.71);

• "Oost II" (rb. 24.9.87, g.s. 19.1.88);

• "Oost II, 2e gedeelte" (rb. 27.8.92, g.s. 8.12.92);

De plangrenzen zijn overigens op de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied" afgestemd.

1.2 Opzet plantoelichting

Voorafgaande aan de integrale herziening van het bestemmingsplan is door de gemeente de "Discussienota Sluis" opgesteld. In deze nota wordt ingegaan op het functioneren van Sluis en de positie die zij daarbij inneemt in de regio. Sluis is in dat kader voorzien van het thema "toeristisch koopcentrum in een historische setting". Als concrete stappen voor het uitbouwen van dit thema worden in de discussienota een aantal structuur-ingrepen en centrumverbeteringsprojecten voorgedragen. Enkele van deze structuur-ingrepen vallen binnen het bestemmingsplangebied. Bij het opstellen van het voorliggend plan is hiermee uitdrukkelijk rekening gehouden. Daarnaast is het voor de stad voorgestane beleid, wat betreft het plangebied, verder verfijnd. In hoofdstuk 4 wordt het gewenste toekomstbeeld geschetst. Daarvoor wordt in de hoofdstukken 2 en 3 ingegaan op respectievelijk het vigerende beleid en de inventarisatie en analyse van de huidige situatie. Hoofdstuk 5 gaat in op milieu- en duurzaamheidsaspecten die met de planvorming samenhangen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. De laatste hoofdstukken, 7 en 8, gaan in op de economische uitvoerbaarheid, maatschappelijke toetsing en overleg. De door de gemeenteraad doorgevoerde wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 9 aangegeven.

2 BELEIDSKADER

De ontwikkelingen die in het plangebied plaatsvinden, dienen in overeenstemming te zijn met het beleid dat voor Sluis wordt gevoerd. In het volgende wordt kort ingegaan op een aantal relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnota's.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004 en inmiddels in werking getreden, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag lagen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Zuidwest Zeeland (Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen), waaronder Sluis, is aangewezen als nationaal landschap. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en zo mogelijk versterkt. De kernkwaliteiten van West-Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- polderpatroon met geulensysteem;
- overgang van zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid;
- verdedigingswerken.

Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling: mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn ondermeer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de door de Vogelrichtlijn beschermde vogelsoorten.

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en faunawet (april 2002) en de Natuurbeschermingswet.

De Flora- en faunawet bepaalt onder meer in artikel 2 dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen. In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke soorten beschermd zijn. De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij kan conform artikel 75 ontheffing verlenen van de opgenomen verboden mits:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook al is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing of vrijstelling kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse diersoort (artikel 2, Besluit vrijstelling beschermde diersoorten; Stb. 525).

Zoals uit het voorgaande blijkt is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Er moet immers worden aangetoond dat met de ontwikkeling van een ruimtelijk plan het voortbestaan van diersoorten niet wordt bedreigd.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000). Daarnaast zijn alle streekplanherzieningen en –uitwerkingen in het omgevingsplan opgenomen. Het omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving.

Wonen

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Ambities om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen (incl. woningcorporaties) om te kunnen bouwen.

Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. De provincie stuurt daarbij op het realiseren van de bouwopgaven als op belangrijke ruimtelijke doelstellingen, zoals zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling.

Er wordt niet langer met een provinciale woningbouwprogrammering gewerkt, maar met een programmering die van onder op tot stand komt. Gemeenten geven zelf inhoud aan hun woningbouwprogrammering. Hoewel de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose een belangrijke bouwsteen blijft voor de woningbouwopgave wordt deze niet meer als basis voor de woningbouwprogrammering gebruikt.

Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen is met de provinciale Woonvisie een beleid ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma. Dit beleid wordt in dit omgevingsplan voortgezet.

Om invulling te kunnen geven aan het realiseren van de doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling, gelden de volgende randvoorwaarden:

- **Zorgvuldig ruimtegebruik:** Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen);
- **Bundeling:** Om in de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken, wordt het bundelingsbeleid voortgezet. Dit betekent dat de woningproductie in stedelijke ontwikkelingszones gebundeld moet worden, met mogelijkheden voor woningbouw in alle overige kernen. Sluis is aangeduid als een woonkern.

Recreatie

De doelstelling in het omgevingsplan ten aanzien van recreatie is als volgt:

- Het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving;
- En in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie).

In de omgeving van Sluis, in het kustgebied, liggen enkele belangrijke recreatieconcentraties. Het beleid van de provincie is erop gericht recreatieve ontwikkeling in deze concentraties te concentreren en te stimuleren.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting nabij afzetgebieden en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. Het terrein wordt vervolgens in opdracht van een gemeente of ontwikkelaar geschikt gemaakt voor bedrijfsactiviteiten, zoals nutsvoorzieningen, bochtstralen en parkeerplaatsen, en verkaveld uitgegeven aan geïnteresseerden. Bedrijventerreinen worden gezien als een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit:

- Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven;
- Kwaliteit van bedrijventerreinen slaat op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft het betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

Nationaal landschap

Zeeland heeft bijzondere kwaliteiten. Hiervoor is landelijke erkenning; in de Nota Ruimte is een aantal nationale landschappen aangewezen die 'internationaal zeldzaam dan wel uniek zijn of die kenmerkend zijn voor Nederland'. Eén van deze gebieden is Zuidwest Zeeland, wat bestaat uit de onderdelen Walcheren, West Zeeuws-Vlaanderen en de Zak van Zuid- Beveland. Het doel van de provincie is, samen met het rijk, regionale overheden en belangengroepen, de kwaliteiten van het nationaal landschap te versterken. Voor het nationaal landschap wordt daarvoor een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie, toerisme en recreatie. Rijk en provincie helpen actief mee bij projecten die de kernkwaliteiten versterken door een aantal daarvan financieel te ondersteunen.

Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Ook in andere opzichten moet het nationaal landschap zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, want ook het landschap is zeer gebaat bij een goed functionerend en een vitaal platteland. Ook deze aspecten zullen in het uitvoeringsprogramma aan bod komen.

De provincie heeft de kernkwaliteiten en globale begrenzing nader uitgewerkt. In het omgevingsplan is ook specifiek beleid op het gebied van wonen en werken in het nationaal landschap opgenomen:

- Ã Wonen in het nationaal landschap: uitgangspunt voor het te voeren beleid is het realiseren van de hoofddoelstelling van het concept nationale landschappen: het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten van de betreffende gebieden. De ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van het landschap en de kernkwaliteiten van het gebied;
- Ã Werken in het nationaal landschap: ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat geldt ook voor bedrijventerreinen, waarbij landschappelijke overwegingen bepalend zijn voor de locatiekeuze. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn hierbij bepalende factoren. Binnen deze randvoorwaarden dient binnen het nationaal landschap Zuidwest Zeeland voldoende capaciteit beschikbaar te zijn voor een gezonde economische ontwikkeling van het bedrijfsleven, waarbij rekening wordt gehouden met de in het verleden gemaakte afspraken.

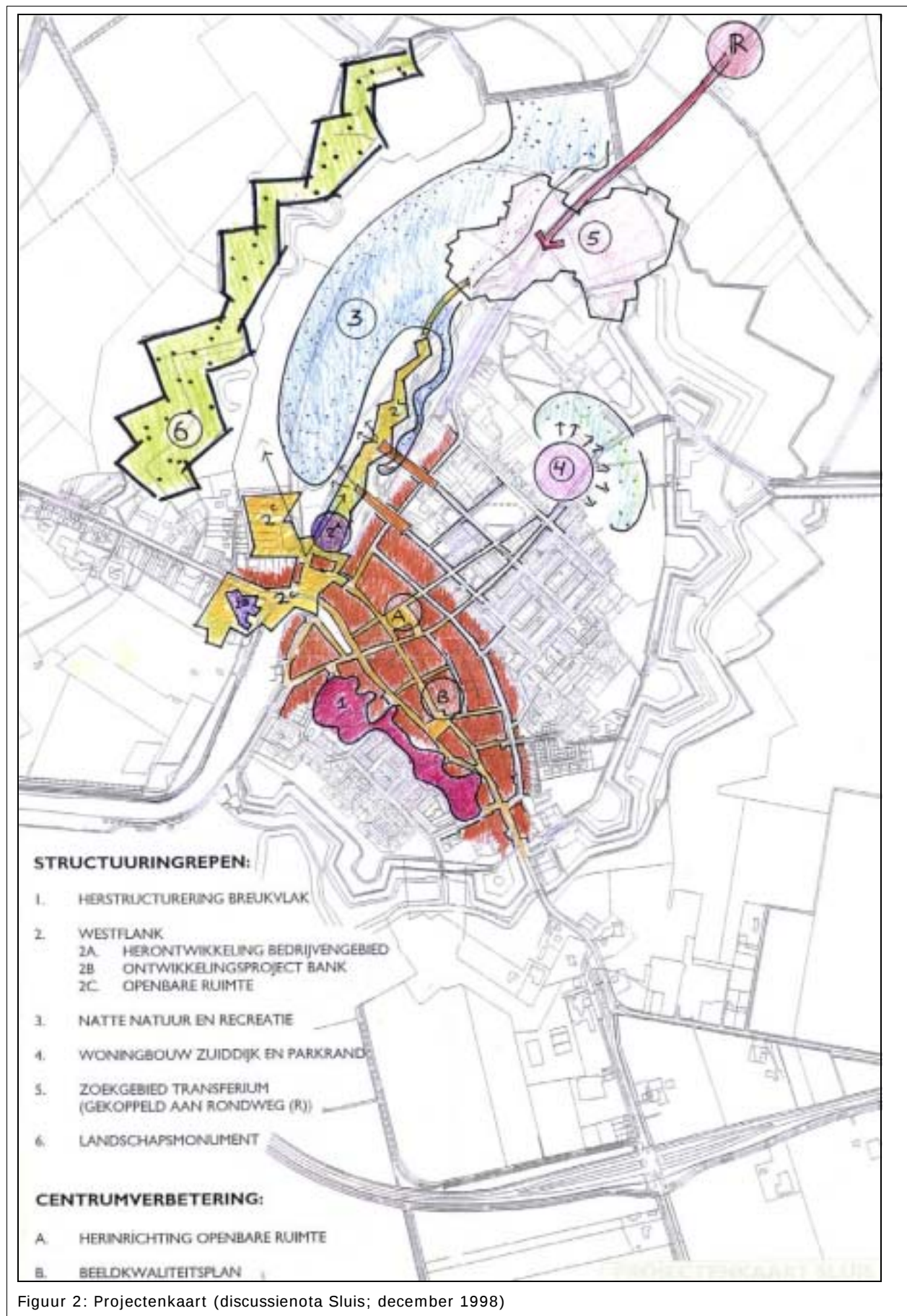
Nota Archeologie 2006-2012

Als uitwerking van de Cultuurnota 2005-2008 Cultuur Continu, wil de provincie Zeeland met de Nota Archeologie komen tot een integraal document waarin zowel de ruimtelijke als de maatschappelijke aspecten van het archeologiebeleid worden meegenomen. Met deze nota geeft de provincie invulling aan de komende implementatie van het Verdrag van Valletta (Malta) in de Nederlandse wetgeving (Wet op de Archeologische Monumentenzorg). Behalve dat de provincie invulling geeft aan wettelijke taken, wil de provincie ook ambities voor de komende jaren kenbaar maken. Deze ambities zijn behoud in situ, optimaliseren kennis voor beleid en ontsluiting archeologisch erfgoed.

Voor een conserverend bestemmingsplan, zoals dit bestemmingsplan "Kom Sluis", is met name de ambitie behoud in situ, conservering van de resten en de context waarin ze zich bevinden, van belang. Dit bestemmingsplan voorziet in de bescherming van archeologisch waardevolle gebieden.

Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) geldt in principe altijd behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen op gemeentelijk niveau tenminste een afdoende planologische bescherming dienen te krijgen. Voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde (IKAW, ZAA en ARCHIS) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor) onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde hoeven niet worden onderzocht, tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) of uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS. Onderzoek en behoud dient door diegene die werkzaamheden uitvoert in de bodem, anders dan normaal (agrarisch) gebruik, betaald te worden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- Ã aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- Ã werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- Ã werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- Ã het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein is dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde;
- Ã herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.



Figuur 2: Projectenkaart (discussienota Sluis; december 1998)

2.3 (Boven-)gemeentelijk beleid

Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen

In het "Streekplan Zeeland" werd van gemeenten gevraagd op het gebied van recreatie en toerisme een visie op te stellen met aandacht voor het landinrichtingsplan (Herinrichtingsplan Kust West Zeeuws-Vlaanderen) en plattelandstoerisme in aansluiting op de verblijfsconcentraties in het kustgebied. Ter uitvoering hiervan heeft de voormalige gemeente Sluis-Aardenburg, in samenwerking met de voormalige gemeente Oostburg, de "Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen" opgesteld. De gemeenten willen samen met het toeristisch recreatieve bedrijfsleven en intermediaire organisaties ontwikkelingen in West-Zeeuws-Vlaanderen initiëren, stimuleren en bewaken. De recreatievisie zet daartoe in op een duurzame ontwikkeling van recreatie en toerisme. Hiertoe zijn in de visie verschillende projecten onderscheiden. Te noemen zijn onder meer Sluis aan Zee, het versterken van identiteit van de kernen en mobiliteit als attractie.

Ten aanzien van de verblijfsrecreatie is geconcludeerd dat een uitbreiding van logiesverstreking in omvangrijke hotelaccommodaties mogelijk is, ondermeer in de kern Sluis. Een uitbreiding van logiesverstreking in de overige kernen is alleen mogelijk in de vorm van kleinschalige accommodaties, gericht op specifieke doelgroepen. De vestiging van kleinschalige verblijfsaccommodaties is met name gewenst in beeldbepalende historisch waardevolle gebouwen. Het beleid biedt geen mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal recreatiewoningen, behalve in het gebied ten noorden van Sluis in de Zwincorridor.

Discussienota Sluis

Voorafgaande aan de integrale herziening van het bestemmingsplan is door de gemeente de "Discussienota Sluis" (december 1998) opgesteld. In deze nota wordt ingegaan op het functioneren van Sluis en de positie die zij daarbij inneemt in de regio. Op basis van analyses, die ook de input vormen voor hoofdstuk 3 van voorliggend bestemmingsplan, is een visie opgesteld voor enerzijds het regionale schaalniveau en anderzijds het stedelijke schaalniveau (de kern Sluis).

Op regionaal niveau wordt een herontwikkeling van de voormalige Zwingeuil voorgestaan. Deze herontwikkeling richt zich op de verdere ontwikkeling van natuur en landschap en het vergroten van de aantrekkelijkheid van de regio voor recreatie en toerisme. Door het vernatten van het uitwateringskanaal en de Sluissche en Aardenburgse Havenpolders kan de aanwezige landschapsstructuur worden versterkt. Hierdoor ontstaat vanaf Cadzand-Bad tot Aardenburg een attractief landschap, dat de oorspronkelijke positie van de kernen in het landschap en de relatie tot de kust weer helder maakt. Op basis van deze positionering kunnen Sluis, Aardenburg en Retrachement zich verder ontwikkelen, waarbij per kern op één thema kan worden ingestoken. Voor de kern Sluis wordt gedacht aan het thema "toeristisch koopcentrum in een historische setting".

Als concrete stappen voor het uitbouwen van het genoemde thema worden in de discussienota op stedelijk niveau een zestal structuuringrepen en twee centrumverbeteringsprojecten voorgedragen. Verwezen wordt naar figuur 2. Een aantal van de voorgestane structuuringrepen maakt onderdeel uit van het bestemmingsplangebied, te weten:

Herstructurering van het breukvlak (1):

Aan de zuidwestzijde van het centrumgebied bevindt zich een rommelige zone waar door diverse exploitanten parkeermogelijkheden worden geboden. Herstructurering van deze zone, het zogenaamde breukvlak, dient te leiden tot het ontstaan van een overzichtelijke, verzorgde en veilige ruimte. Bij de herstructurering dienen de parkeermogelijkheden te worden behouden, zonodig de eigendomssituaties te worden herzien, de bevoorradingsmogelijkheden van de winkels gelegen aan de Oude Kerkstraat via de achterzijde te worden verbeterd en dient de noodzaak van handhaving van aanwezige bebouwing, zoals een school, een sporthal en een bibliotheek, te worden onderzocht.

Westflank (2b en 2c):

Er wordt een verbetering van de westentree van Sluis, ter plaatse van de Sint Annastraat, voorgestaan. Er is nu sprake van een ongestructureerde open ruimte die voor een groot deel in gebruik is als parkeervoorziening. Naast een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke en functionele structuur, dient het parkeren, door het plegen van nieuwbouw (commerciële functies), in haar omgeving te worden ingebed.

De westflank gaat een verbinding vormen tussen de voorgestane recreatieve activiteiten in de Havenpolder enerzijds en het centrumgebied anderzijds. Er dient dan ook een heldere route tussen deze twee gebieden te worden aangelegd.

Zuidijk (4):

Aan de Zuidijkstraat zijn mogelijkheden aanwezig voor woningbouw. Tegelijkertijd met een studie naar de nieuwbouwmogelijkheden dient een herschikking van de functies in de parkzone, het groene gebied aan de noordzijde van Sluis, te worden overwogen.

Naast de structuuringrepen is voorgesteld om een herinrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan op te stellen om daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het centrum op een hoger peil te krijgen. Door herinrichting van de openbare ruimten dient een attractiever en stijlvoller decor voor de bezoekers en de aanwezige functies te ontstaan. Ook het beeldkwaliteitplan heeft dit ten doel. Dit plan richt zich op handhaving en waar mogelijk verbetering van de kwaliteit van de panden en geeft suggesties ten aanzien van het gebruik van de openbare ruimte (terrassen, uitstalling, e.d.). Het beeldkwaliteitplan vormt onder andere het kader voor het welstandsbeleid in het centrumgebied. Het beeldkwaliteitsplan is in de vorm van een welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld.

De herziening van de vigerende bestemmingsplanregeling moet, volgens de discussienota, leiden tot een actuele regeling die ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Het geactualiseerde bestemmingsplan dient een algemeen beleidskader te vormen voor de kern Sluis.

Volkshuisvestingsplan

In het "Volkshuisvestingsplan Sluis-Aardenburg" (november 1999) is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid geformuleerd. Uitgangspunt van het beleid is dat de gemeente in samenwerking met andere volkshuisvestingspartijen werkt aan een op de toekomst gerichte en op de behoefte afgestemde woningvoorraad. Dit door:

- aanpassing/herstructurering van delen van de woningvoorraad;
- sloop en vervangende nieuwbouw;
- omzetten van huur naar koop van delen van de woningvoorraad;
- strategische toevoegingen aan de woningvoorraad, waaronder de ontwikkeling van bijzondere (unieke) projecten zoals bedoeld in het streekplan.

Wat betreft de kern Sluis zijn de volgende gebieden aangewezen voor een opwaardering en een kwaliteitsverbetering van de woningen en de woonomgeving:

- J.H. van Dalestraat (sloop en vervangende nieuwbouw);
- Mersenierstraat (opplusmaatregelen);
- Krepelstraat (verandering doelgroep).

Voor het gebied Garenmarkt/Brugstraat/Burgemeester Van Hoetegemstraat, het zogenaamde breukvlak uit de discussienota, dient een nadere verkenning en planvorming plaats te vinden. Dit potentiële herstructureringsproject zal naar alle waarschijnlijkheid inbreidingscapaciteit voor de nieuwbouw van woningen opleveren.

De omvang van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma voor de komende jaren wordt ingeperkt door het provinciaal beleid. De woningbouwbehoefte in West-Zeeuws-Vlaanderen is door de provincie op nul gesteld. Nieuwbouw in de gemeente is daardoor slechts mogelijk als het gaat om vervangende nieuwbouw voor gesloopte woningen, compensatie voor andere onttrekkingen aan de woningbouwvoorraad én de bouw van een zogenaamd uniek project. In de volgende tabel is het kwantitatieve nieuwbouwprogramma weergegeven.

Tabel 1: Kwantitatief kader nieuwbouwprogramma, aantallen woningen (1999-2010)

nieuwbouwbepalende factoren	onttrekkingen	vervanging ter plaatse	vervanging op andere locatie
Sloop	ca. 118 woningen	ca. 55 woningen	ca. 63 woningen
Onttrekkingen anderszins	80*	--	80
Subtotaal	198	55	143
Unieke projecten			135
Totaal nieuwbouw		55	278

* Dit betreft met name het onttrekken aan de woningvoorraad van woningen boven winkels.

Er zijn twee projecten binnen de gemeente die in aanmerking komen als uniek project. Eén van deze projecten is het project Sluis aan zee. In de Mariapolder en Sluissche Havenpolder wordt de bouw van circa 150 woningen voorgestaan, waarvan wordt beoogd om ongeveer de helft (75 woningen) te ontwikkelen in de permanente sfeer en de helft als recreatieproject.

In het volkshuisvestingsplan is een indicatieve toedeling van het nieuwbouwprogramma naar de verschillende kernen gemaakt. Zie tabel 2. Het zwaartepunt in de toedeling is gelegd bij de kern Sluis, omdat zich hier de grootste saldotekorten voordoen (woningmarktsituatie) en omdat hier op de middellange termijn een aanzienlijke inbreidingscapaciteit kan ontstaan (onder andere door herstructurering van het 'breukvlak').

Tabel 2: Indicatie toedeling nieuwbouwprogramma naar kernen

kern	vervanging ter plaatse	toedeling overig vervangingsprogramma	unieke projecten	totaal
Aardenburg	45	25	60	130
Eede		13		13
Sint Kruis		5		5
Retranchement		15		15
Sluis	8	85	75	168
Overige kernen	2			2
Totaal	55	143	135	333

Binnen de vigerende bestemmingsplannen voor de kern Sluis zijn, afgezien van de mogelijkheid voor de bouw van aanleunwoningen bij het verzorgingshuis Rozenoord, geen bouwmogelijkheden meer aanwezig. In het stadje Sluis zijn enkele locaties aanwezig waar inbreiding plaats kan vinden. Naast eventuele woningbouw ter plaatse van het breukvlak (herstructureringsgebied Garenmarkt/Brugstraat/Burgemeester Van Hootegemstraat), gaat het om woningbouw aan de Zuideijkstraat.

Integrale Ontwikkelingsvisie Bedrijventerreinen Sluis

De hierbovengenoemde visie is in 2003 tot stand gekomen en is een op de (nieuwe) gemeente Sluis toegespitste actualisatie van de Integrale Ontwikkelingsvisie Bedrijfterreinen West Zeeuws-Vlaanderen uit 2001.

In/nabij de kern Sluis bevinden zich twee (kleine) bedrijventerreinen: Sint Annastraat (4,2 ha) en Nieuwstraat (3,5 ha). Deze terreinen zijn volledig uitgegeven. Plannen voor uitbreiding van bedrijventerreinen in/nabij de kern Sluis worden in de ontwikkelingsvisie niet voorzien. De uitbreidingen van de bedrijventerreinen zijn gepland in de kernen Oostbrug, Breskens, Schoondijke, Eede en Nieuwvliet.

Het bestemmingsplan vormt dan ook geen knelpunt voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

Horecaregeling

In de loop van 1985 dreigde de horecasector in Sluis verzadigd te raken. Naar aanleiding van deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad in 1986 besloten een terughoudend beleid te gaan voeren ten aanzien van een uitbreiding van deze sector. Aan een wijziging van een detailhandelsbestemming naar een horecabestemming werd slechts onder stringente voorwaarden medewerking verleend. In 1991 is het gevoerde beleid geëvalueerd. Hierbij kwam men tot de conclusie dat het beleid gewerkt heeft en dat deze in grote lijnen kan worden gehandhaafd. Het bieden van beperkte uitbreidingsmogelijkheden aan de horecasector ter plaatse van de Grote Markt, de Beestenmarkt en de Kaai werd bij de evaluatie wel gewenst geacht. Dit zou ten goede komen aan de verblijfs waarde van deze gebieden. Uitgangspunt voor het centrumgebied blijft daarbij dat de horeca een ondersteunende functie heeft met betrekking tot de detailhandel. De beide activiteiten dienen zich tot elkaar te verhouden als 2/3 (detailhandel) : 1/3 (horeca).

De horecaregeling is vastgelegd in de 3e herziening van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Sluis". Hierbij is de zogenaamde "blokzijde-methode" geïntroduceerd. Door toepassing van deze methode wordt de concentratie van horecavestigingen aan de Grote Markt, de Beestenmarkt en de Kaai gestuurd. Nieuwvestiging van horeca op de genoemde locaties kan enkel tot een bepaald maximum percentage (= een op de voorschriftenkaart aangegeven maximale gevelbreedte).

Prostitutiebeleid

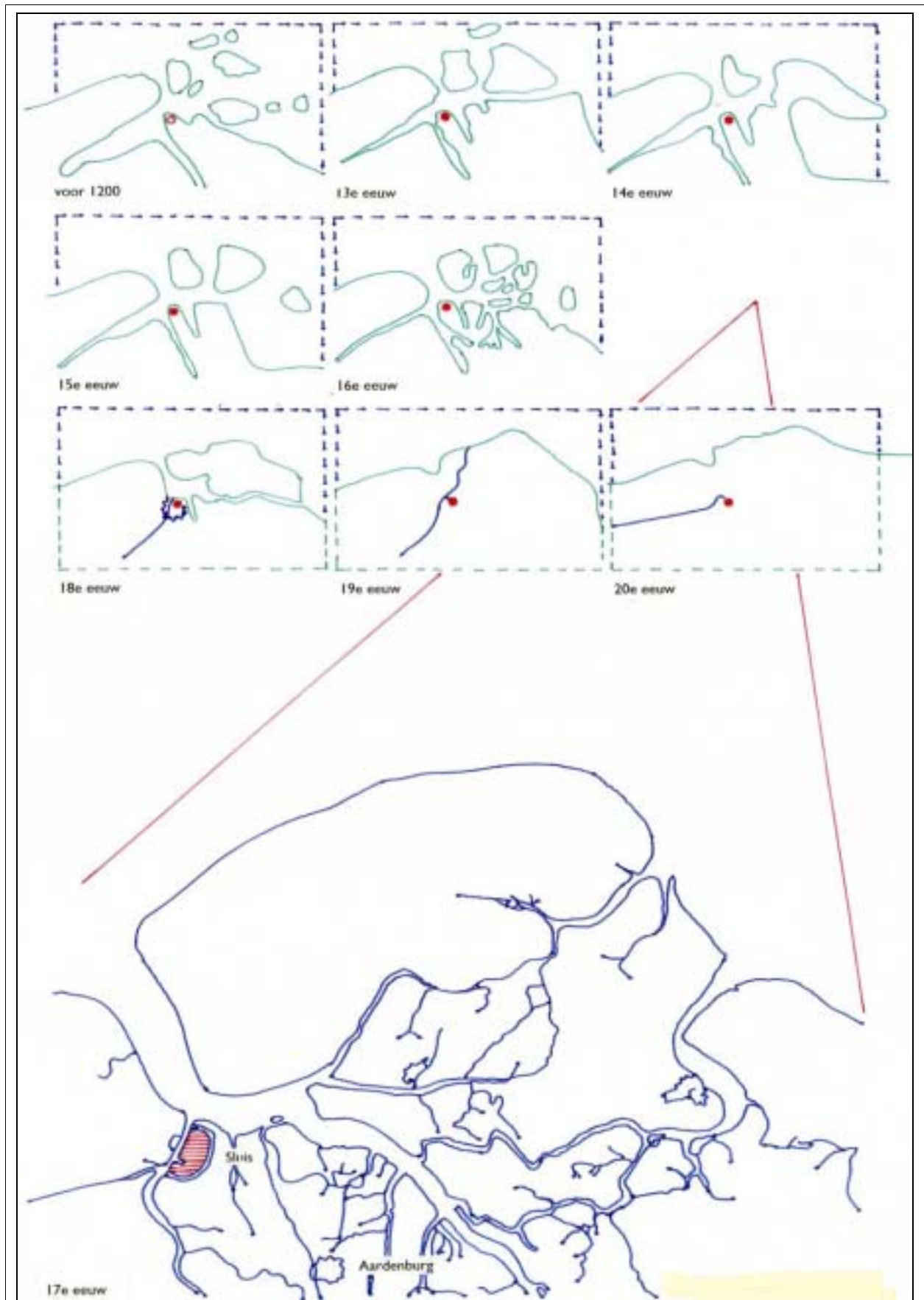
Door een wijziging van het wetboek van Strafrecht is met ingang van 1 oktober 2000 het bordeelverbod opgeheven. Het gemeentelijk beleid betreffende deze opheffing is verwoord in de "Beleidsnota lokaal prostitutiebeleid, gemeente Sluis-Aardenburg". In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat acht het gemeentebestuur van Sluis het noodzakelijk om een maximum te stellen aan het aantal te verstrekken vergunningen voor zogenaamde seksinrichtingen. Omstandigheden die bij het vaststellen van het maximum zijn meegewogen zijn:

- het karakter van de gemeente: kleine tot zeer kleine kernen waarbij de vestiging van een seksinrichting een grote impact op het woon- en leefklimaat heeft;
- de demografische opbouw van de gemeente: een beperkt aantal inwoners, waarvan een substantieel deel 65+ -ers;
- de gemeente kent reeds zes seksinrichtingen, alle gevestigd in Sluis;
- weerstand vanuit de bevolking, vanwege onder meer religieuze overwegingen, tegen seksinrichtingen.

Op grond van het aantal verstrekte vergunningen, te weten zes, wordt gestreefd naar consolidatie van de bestaande situatie. Eventuele aanvragen voor de vestiging van nieuwe seksinrichtingen zullen worden geweigerd. De gemeente staat, als beleid, een uitsterfconstructie voor. Gestreefd wordt naar een maximalisering van het aantal vergunningen op één. De gemeente is van mening dat raam- en straatprostitutie, gezien de negatieve impact op de openbare orde en het woon- en leefklimaat, te allen tijde uitgesloten dient te worden.

2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in de kern Sluis een beperkte structurele groei van wonen, werken en bedrijven wordt voorgestaan. De inspanningen zijn hoofdzakelijk gericht op een kwalitatieve versterking van Sluis als een aantrekkelijke, vitale historische stad met een unieke rol als koopcentrum in de regio. De gewenste kwaliteit wordt ondermeer nagestreefd door het aantal horecavestigingen in de kern te beperken en de uitbreidingsmogelijkheden van de horecasector te koppelen aan enkele stedelijke open ruimten in het centrumgebied. Daarnaast worden, uit het oogpunt van leefbaarheid en kwaliteit, beperkingen gesteld aan het aantal en type seksinrichtingen. Het streven is erop gericht het aantal seksinrichtingen uiteindelijk terug te brengen tot één.



Figuur 3: Ontwikkelingsgeschiedenis omgeving Sluis

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het opstellen van een toekomstvisie, hetgeen wordt 'vertaald' in een juridische regeling, is het van belang dat de huidige situatie in het plangebied goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Sluis en de functionele en ruimtelijke analyse.

3.1 Historie

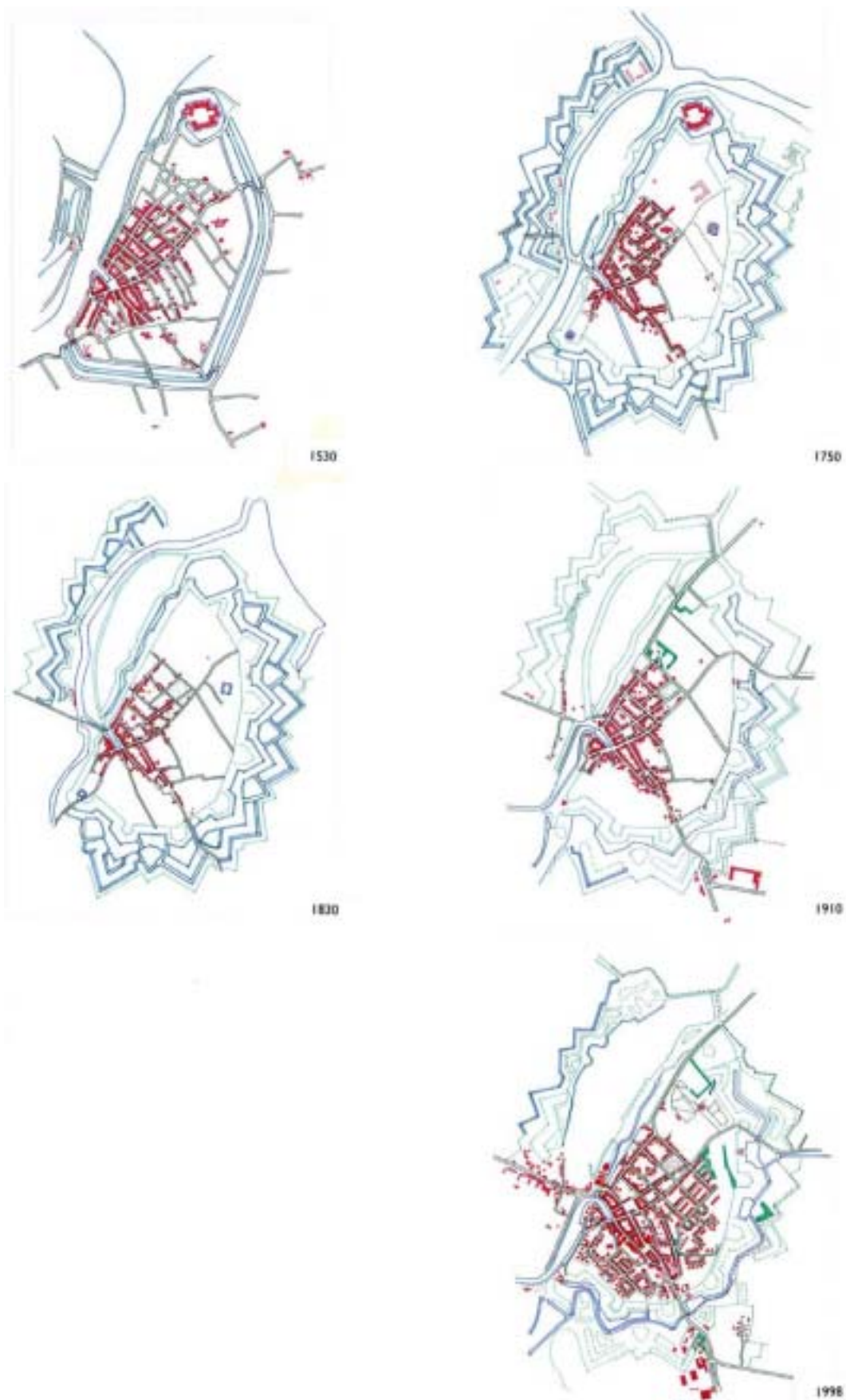
Het landschap rond Sluis is tot stand gekomen door een wisselwerking van natuurlijke processen en menselijk ingrijpen (figuur 3). Aanvankelijk was er alleen sprake van natuurlijke processen zoals afzettingen, uitschuringen, bodemvorming, vegetatieontwikkeling en veenvorming. Deze natuurlijke processen vormden kreken en geulen waarvan de Zwingeel er een was. De Zwingeel werd benut als vaarwater en verbond de stad Brugge, één van de belangrijkste handelssteden van West-Europa, met de Noordzee. In de 12^e eeuw is de verzanding van het Zwin begonnen. Op het einde van deze eeuw konden diepstekende schepen niet meer verder komen dan Damme, waar de vracht dan werd overgeladen. Damme was daarmee een voorhaven van Brugge geworden. De verlanding van de Zwingeel zette zich voort en omstreeks 1280 werd Sluis gesticht als voorhaven van Brugge. In 1290 verwierf Sluis stadsrechten. Eeuwenlang is de stad een belangrijke haven geweest en speelde zij door haar ligging aan de monding van het Zwin een strategische rol in veel oorlogen.

In 1382 werd Sluis met grachten, wallen en poorten versterkt. Enkele decennia later werden er aan beide zijden van de Zwingeel kastelen gebouwd. Omstreeks 1386 begon voor Sluis haar gouden eeuw. De oost- en zuidkeure, die voorheen aan het "Brugse Vrije" behoorden, vielen de stad toe. Er ontstond een handelsrelatie met grote delen van Europa en Sluis mocht tol innen van alle waren die het Zwin binnenkwamen. Economisch waren vooral de zoutnering, de haringvisserij, de makelaardij en de handel van groot belang.

In de tweede helft van de 15^e eeuw kwam er een kentering in deze situatie. Door het nalaten van technisch ingrijpen in de verzanding van de Zwingeel, de starheid bij het innen van de extra heffingen op ingevoerde goederen, het achterwege blijven van onderhoud aan de vestingwerken en niet in het minst door regeringsproblemen ging het Sluis economisch gezien steeds slechter. In figuur 4 is de ontwikkelingsgeschiedenis van Sluis weergegeven.

Sluis ± 1530

Rond 1382 verleende Lodewijk van Male octrooi tot versterking van Sluis. De versterking omvatte in hoofdzaak het oprichten van vestingwerken aan de landzijde (grachten, houten poorten aan de oost-, zuid-, en westzijde). Aan de kant van het Zwin bestond de versterking uit bruggen, wachttorens en palissaden. Zo'n kleine 150 jaar later, omsloot deze middeleeuwse vesting de stad Sluis. De landzijde van de stad werd toen verdedigd door een dubbele gracht. Ook het omstreeks 1400 gebouwde kasteel maakte deel uit



Figuur 4: Ontwikkelingsgeschiedenis kern Sluis

van de vestingwerken. In ± 1530 was de vesting Sluis al over haar hoogtepunt van welvaart heen, onder andere vanwege de negatieve effecten die de verlanding van het Zwin had op de handel.

Sluis ± 1750

De in de 15^e eeuw ingezette economische teruggang heeft zich in de loop der eeuwen doorgezet. Een groot gedeelte van de bebouwing binnen de vesting is ten opzichte van 1530 niet meer aanwezig, voornamelijk aan de noord- en oostzijde van het centrum is behuizing verdwenen. Door de militair-strategische ligging van de stad Sluis hebben de vestingwerken een metamorfose ondergaan. Ook zijn er in de stad verschillende militaire objecten zoals kruitmagazijnen, kazernes, gouverneurswoningen en wapenplaatsen.

In de 16^e en 17^e eeuw zijn de middeleeuwse vestingwerken door moderne fortificaties vervangen. Aan de landzijde zijn de poorten versterkt en aan de overzijde van het Zwin verzezen het hoornwerk het Kleine Pas en het kroonwerk het Grote Pas. Op hun beurt zijn deze in het begin van de 18e eeuw weer aanmerkelijk uitgebreid en verbeterd.

Het Zwin verzandde dusdanig dat er een vaarwater van slechts enkele honderden meters breed resteerde; het zogenaamde Paswater. Door splitsing van de eb- en vloedgeulen ontstond een zandplaat. Tegen het einde van de 17^e eeuw was de zandplaat zover opgeslibd dat pogingen om deze te ruimen en het water weer bevaarbaar te maken mislukten. In 1773 was de plaat door een dam met de stad verbonden.

Was ten tijde van Jacob van Deventer het gebied ten noorden van de Sint Pieterstraat en ten oosten van de Zuiddijk door straten ontsloten en bebouwd, omstreeks 1750 is daarvan niets meer terug te vinden. Het gebied is dan veranderd in sier- en moestuinen en wordt daarnaast vermoedelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Alleen enkele dreven en veldmerken herinneren nog aan de eerdere verstedelijking van dit gebied binnen de vesting.

Sluis ± 1830

In het begin van de 17e eeuw zijn de eerste kadastrale minuutplannen tot stand gekomen. Zoals uit de plattegrond van Sluis blijkt, was op dat moment de verdedigingsgordel rond de vestingstad Sluis nog volledig intact. Ten opzichte van 1750 is de bebouwing drastisch verminderd. Zeker 40 % van de huizen komt in 1830 niet meer op de kaart voor. Het grote kasteel is afgebroken en de wallen ten zuidwesten van de stad, aan de overzijde van de Zwingel, zijn geslecht. Nieuwe ontwikkelingen zijn een nieuwe dam in het Zwin en een straatweg richting Sint Anna ter Muiden. Ook richting Heille is een nieuwe (gereconstrueerde) straatverbinding gemaakt. Het binnenstedelijk stratenpatroon is ongewijzigd.

Sluis ± 1910

Op de kaart uit het begin van de twintigste eeuw zien we dat de grachtengordel grotendeels is verland en hoofdzakelijk bestaat uit drassig gebied waardoorheen niet meer dan een slootje loopt. Tot 1861 heeft Sluis nog een verbinding met het Zwin gehad via het Paswater, maar in dat jaar was de verlanding volledig en volgde afdamming. De nieuwe polder kreeg de naam Sluissche Havenpolder en werd geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik. Voor de scheepvaart bleef Sluis bereikbaar via het in 1857 gegraven kanaal Brugge - Sluis.

In 1910 werd de stad op vier punten ontsloten te weten:

- de noordpoort voor Breskens;
- de oostpoort voor het landelijk gebied;
- de zuidpoort voor Aardenburg;
- de westpoort voor Sint Anna ter Muiden (België).

De oostelijk van de stad gelegen vestingwerken zijn nog duidelijk als zodanig herkenbaar, hoewel de grachten geheel zijn verland. Kennelijk gaat het economisch wat beter met de stad, gezien uitbreidingen in voornamelijk noordelijke en oostelijke richting. Opmerkelijk is de bouw van het pensionaat "Sint Jozef" buiten de wallen aan de weg naar Draaibrug. De begraafplaats is naar buiten de stad verplaatst naar een gebied tegen de vestingwerken.

Sluis nu

In de Tweede Wereldoorlog werd Sluis vrijwel geheel verwoest. Na een hevig bombardement op 11 oktober 1944 lag de stad geheel in puin. In de periode van wederopbouw (1945-1960) werden de panden zoveel mogelijk op de historische percelering herbouwd. De architectuur van de gebouwen is hoofdzakelijk eigentijds. Hoewel het historische stratenpatroon bewaard is gebleven, ontbreekt de historische sfeer. Alleen rond de haven en de pleinen is die sfeer nog enigszins aanwezig.

Na de wederopbouw was er behoefte aan verdere stadsuitbreiding. Deze werd ontwikkeld aan de oostzijde tussen de Zuiddijkstraat, de Schuttersdreef en het Geldeloozepad. Verdere planmatige uitbreidingen zijn de zuidelijke afronding uit de jaren '70 en de oostelijke afronding in de jaren '80. De meest recente uitbreiding is het plan Groeneveld. Het is de eerste planmatige stadsuitbreiding van Sluis die buiten de wallen wordt gerealiseerd. Tussen 1910 en heden is stap voor stap aan de Sint Annastraat bebouwing gerealiseerd. Momenteel is dit deel van de Sluis te typeren als een lintbebouwde straatweg.

Conclusie

De vestingwallen en het stratenpatroon zijn de dragers van het cultuurhistorisch erfgoed van Sluis. Het gebied tussen de Hoogstraat en de vestingwerken aan de westzijde had vroeger een belangrijke functie in de stad. Na de verlanding van het Zwin is dit gebied in gebruik genomen voor agrarische activiteiten en onderdeel geworden van het buitengebied. Historisch gezien maakt het echter deel uit van de stad Sluis.

Waardevolle oude bebouwing is in Sluis nauwelijks meer aanwezig als gevolg van verwoesting tijdens de Tweede Wereldoorlog. Bij de wederopbouw is het oude stratenplan gehandhaafd, waardoor er nog steeds sprake is van een compact centrum. Het samenspel tussen de openbare ruimte en de bebouwing levert aan de noordzijde van de haven de sterkste "historische stedelijke sfeer" op. De ruimtelijke ontwikkelingen na de oorlog hebben geleid tot een hybride karakteristiek van Sluis: relatief jonge bebouwing in een historische setting die vooral bepaald wordt door de vestingwallen en een compact centrum met middeleeuws stratenpatroon.

3.2 Functionele analyse

3.2.1 HOOFDSTRUCTUUR

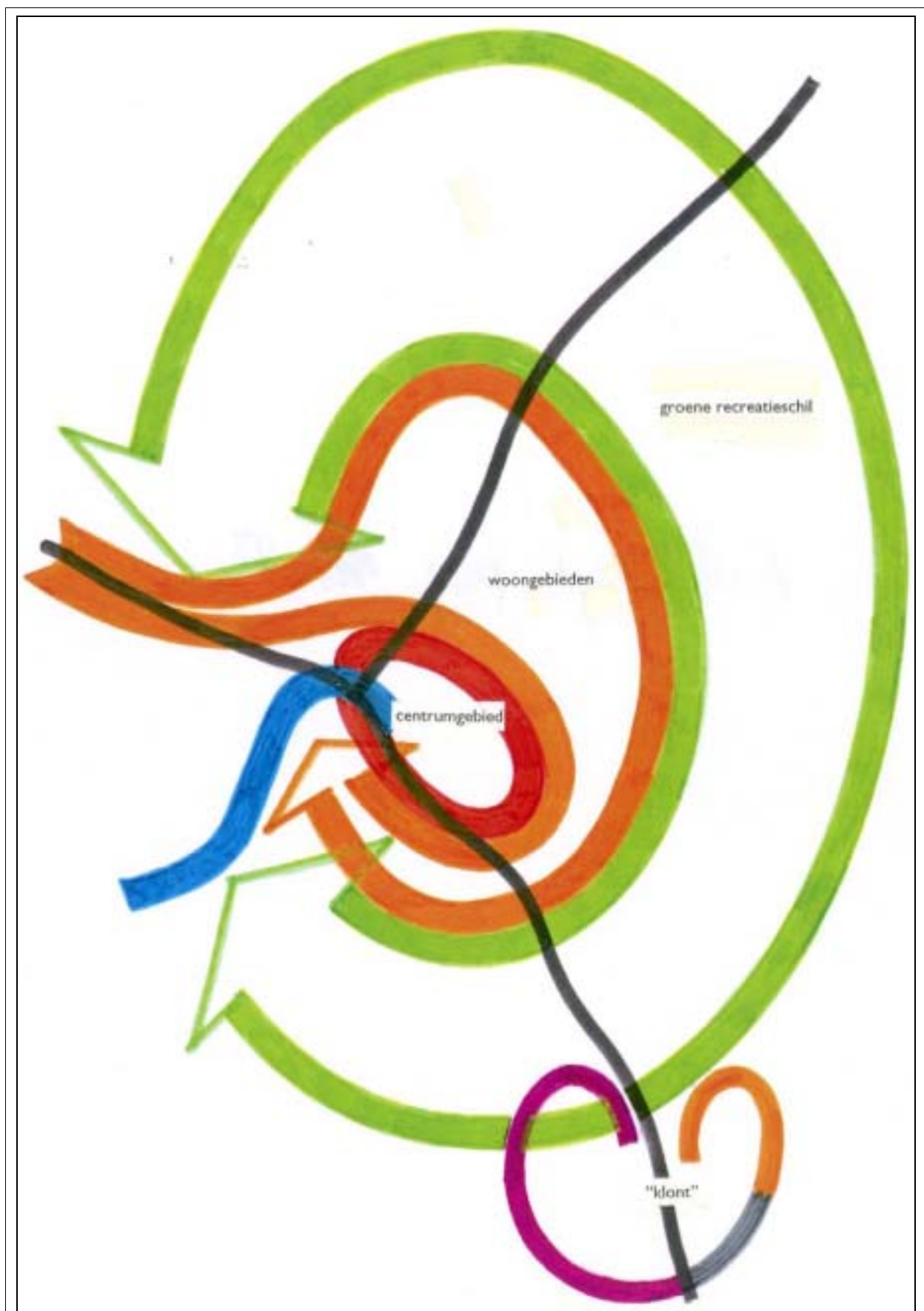
De functionele hoofdstructuur van Sluis heeft een concentrische opbouw: rondom het centrumgebied zijn een aantal, al dan niet in tact zijnde, schillen te herkennen (figuur 5). Achtereenvolgens is er een schil met als hoofdfunctie wonen en een schil waarin maatschappelijke en recreatieve functies aanwezig zijn. De vestingwerken maken tegenwoordig ook deel uit van de groene recreatieschil.

Binnen het centrumgebied is een zeer hoge concentratie van winkels en horeca aanwezig. De woonfunctie is hier van ondergeschikt belang. Het wonen in het centrum vindt hoofdzakelijk plaats boven de winkels. Het merendeel van de publieke functies zijn in en nabij het centrumgebied gelegen. Rondom het centrumgebied zijn de woongebieden gesitueerd. In de schil tussen het woongebied en de vestingwerken zijn aan de noord- en oostzijde een aantal maatschappelijke en recreatieve functies aanwezig zoals de begraafplaats, een camping, sport- en speelvelden, een hertenkamp en volkstuinten. Aan de zuidzijde heeft woningbouw plaatsgevonden tot aan de vestingwerken. Het terrein tussen het westelijk gelegen deel van de vestingwerken en de Hoogstraat (Sluissche havenpolder) is bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De mantel van Sluis wordt gevormd door de vestingwerken. Deze vervullen vanwege de cultuurhistorie een belangrijke functie als attractie en sfeermaker voor een bezoek aan de stad. De stadswallen zijn toegankelijk gemaakt door de aanleg van wandelpaden. In het buitengebied ligt rondom de stad een fietspad, zodat ook vanaf die zijde de stad is te bezichtigen.

De schillen worden middels vier routes ontsloten. Dit zijn de drie toegangswegen en de Damsche Vaart. Langs twee van de drie toegangswegen zijn, buiten vestingwerken, stedelijke functies aanwezig. Aan de westzijde zijn de vestingwerken over een grote afstand verdwenen. Aan de weg richting de grens is een grote variëteit aan functies (woningen, bedrijven, winkels en horeca en parkeren) aanwezig. Aan de zuidoostzijde is een "klont" van stedelijke functies aanwezig. Het gaat om een uitbreidingswijk, een bedrijventerrein en een grote parkeervoorziening die over de vestingwerken zijn heen getild.

3.2.2 VERKEER EN PARKEREN

Het openbaar vervoerssysteem in Zeeuwsch-Vlaanderen is zeer beperkt. De meeste bezoekers van Sluis zijn dan ook op de auto aangewezen. Het economisch functioneren van Sluis is dus sterk afhankelijk van autobereikbaarheid. Het is dan ook essentieel dat er een goede ontsluitingsstructuur is en er voldoende parkeermogelijkheden zijn. Vanuit dit oogpunt is voor Sluis een parkeernota opgesteld (Haskoning, januari 2001). In deze nota wordt een visie gegeven op het parkeren en de verkeerscirculatie in Sluis. Uitvoering van de visie moet leiden tot oplossingen van bestaande knelpunten en problemen.



Figuur 5: Functionele hoofdstructuur

Verkeersintensiteiten

Sluis wordt ontsloten door drie wegen, de Hoogstraat, de Sint Annastraat en de Nieuwstraat. Volgende tabel geeft een overzicht van de verkeersintensiteiten op deze drie stadsentrees.

Tabel 3: Verkeersintensiteiten

	gemiddelde werkdagintensiteit (mvt/etm) - mei 1995	gemiddelde werkdagintensiteit (mvt/etm) – juli 1995	verwachte intensiteit zomer 2010 (nulplus MER rondweg Sluis)
Sint Annastraat	6.100	8.100 (piek 13.000)	13.000
Nieuwstraat	4.700	6.000	9.500
Hoogstraat	3.000	5.000	7.500

Bron: Parkeernota Sluis (januari 2001)

	gemiddelde werkdagintensiteit over het gehele jaar (mvt/etm) - mei 2004
Sint Annastraat	6.000
Nieuwstraat	4.700
Hoogstraat	2.200

Bron: Verkeersstromenkaart 2003, Provincie Zeeland

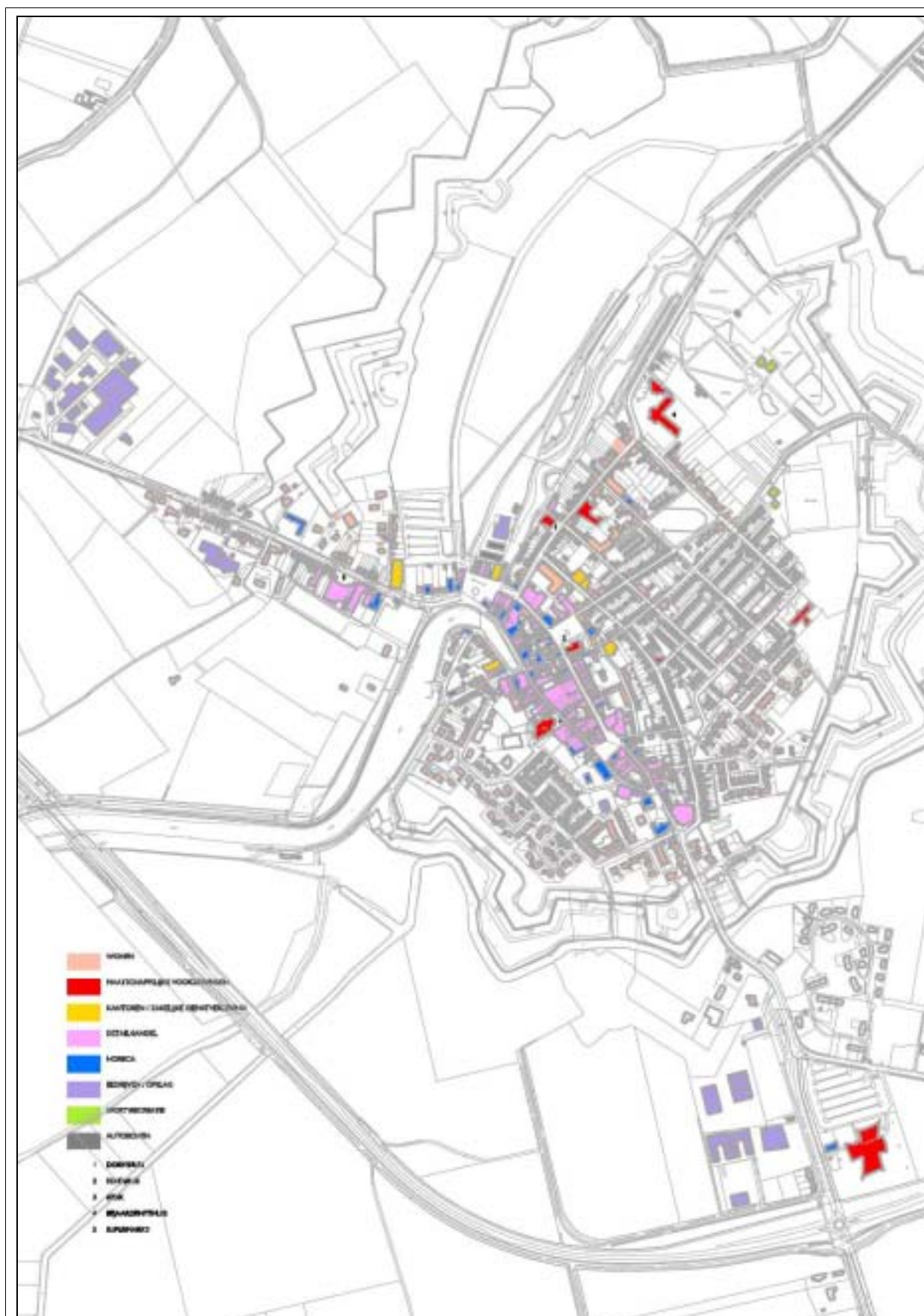
Het verkeer op de Sint Annastraat en de Nieuwstraat neemt in de zomerperiode met circa 30 % toe en op de Hoogstraat zelfs met ruim 65%. Om de verkeersdruk in de kern Sluis zoveel mogelijk te beperken zijn aan de Sint Annastraat en de Nieuwstraat grootschalige parkeerterreinen aangelegd. Het verkeer uit noordelijke richting treft aan de rand van Sluis geen parkeervoorziening aan en moet op zoek naar parkeerruimte door de kern.

De gemiddelde werkdagintensiteit in 2004 is ten opzichte van 1995 vrijwel gelijk gebleven. Alleen de verkeersintensiteit in de Hoogstraat is ten opzichte van 1995 afgenomen.

Binnen de kern is een systeem van eenrichtingverkeer opgezet om zo al te grote verkeersproblemen in de smalle straatjes van Sluis te voorkomen. Sinds enige jaren is een parkeerverwijssysteem in werking, om de verkeersdruk in de kern te verminderen. Dit systeem verwijst vanaf de invalswegen van Sluis naar de dichtstbijzijnde grootschalige gemeentelijke parkeerterreinen.

Parkeervoorzieningen

Naast de eerder genoemde grootschalige parkeerterreinen, bedoeld voor langparkeren en dus met een laag tarief bij de stadsentrees, zijn er in Sluis diverse parkeervoorzieningen aanwezig. In en rondom het centrumgebied liggen diverse mogelijkheden variërend van enkele betaalde parkeerplaatsen in de straten, maar hoofdzakelijk op pleinen (kort parkeren, dus hoog tarief) tot wat grotere terreinen aan de achterzijde van de winkelstraten. Naast deze parkeerplaatsen, die in het beheer zijn bij de gemeente, hebben een aantal particulieren ingespeeld op de vraag naar parkeerruimte door de aanleg van betaalde parkeervoorzieningen. Deze variëren in omvang van 7 tot circa 200 plaatsen. In Sluis zijn circa 3.000 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor het merendeel van de parkeerplaatsen in Sluis dient betaald te worden. Ondanks de vele parkeervoorzieningen in de kern voor bezoekers is er met name op topdagen nog steeds sprake van parkeer-



Figuur 6: Functiekaart

overlast in de woonstraten rondom het centrum. In deze straten kan namelijk vrij worden geparkeerd. In de parkeernota wordt voorgesteld om een vergunningen- en ontheffing-/vrijstellingensysteem (belanghebbendenparkeren) in te voeren om ongewenst parkeren tegen te gaan. Hiermee is geen (over)loop naar woongebieden meer mogelijk. Inmiddels is besloten voor een deel van de kern een proef met vergund parkeren uit te voeren (Besluit van 23 maart 2004). Verder dient, volgens de parkeernota, parkeren in het centrumgebied te worden gezien als een middel om snel een boodschap te kunnen doen (gericht aankopen). De schil daaromheen is bestemd voor het recreatief winkelen (tot bijvoorbeeld een halve dag), voor een langer verblijf (langer dan een halve dag) dienen de grotere parkings te worden aangewend. In de navolgende tabel is het hierop geënte, voor Sluis meest voor de hand liggende, parkeermodel weergegeven.

Tabel 4: Meest voor de hand liggend parkeermodel

	centrumgebied	schil	woonstraten
Nagestreefde parkeerduur	ultrakort	middellang	alle
Tariefstelling	bij voorkeur progressief oplopend	lager dan in centrumgebied	geen
Vergunningen en ontheffing/vrijstelling	niet mogelijk maken	voorbewoners in dat gebied en voor eigenaren centrumgebied, laag tarief	ja, in probleemstraten
specifieke vergunning	voor eigenaren en voor laden en lossen (bv. ook aannemers) jaarabonnement	voor eigenaren en bewoners maanabonnement	voor bewoners maandabonnement

Bron: Parkeernota Sluis (januari 2001)

Verkeersbeeld

In het centrum zijn nauwelijks autovrije of autoluwe ruimten aanwezig waardoor de auto altijd deel uitmaakt van het straatbeeld. In het centrumgebied zijn een aantal laad- en losplaatsen aanwezig waarvan gedurende de hele dag gebruik wordt gemaakt. Op drukke momenten zoals in het vakantieseizoen, maar met name op de zondagen, is de auto altijd nadrukkelijk aanwezig. Tijdens zeer drukke dagen wordt het centrum afgesloten voor gemotoriseerd verkeer om conflicten met winkelende voetgangers te voorkomen. De Sluisse economie is enerzijds sterk afhankelijk van een goede bereikbaarheid van het centrumgebied per auto. Anderzijds is de auto zo nadrukkelijk aanwezig dat de bezoeker (die met de auto naar de stad kwam) nauwelijks in een rustige recreatieve sfeer in het centrum als verblijfsgebied kan verblijven.

3.2.3 VOORZIENINGEN

Detailhandel en horeca

Van oudsher is Sluis een koopcentrum. Al voor de Tweede Wereldoorlog werd Sluis druk bezocht. In de jaren vijftig groeide het kooptoerisme uit tot een factor van betekenis, mede door de ligging aan de Belgische grens. Het succes van de stad als koopcentrum was hoofdzakelijk gebaseerd op de prijsverschillen met België (met name boter, benzine, parfumerie- en drogisterijartikelen en kleding). Nadat de prijsverschillen nivelleerden bleken aspecten als lange openingstijden, zondagopenstelling, goede (klantvriendelijke (franstalige)) service en de historische sfeer zodanig aantrekkelijk te zijn dat Sluis haar positie van koopcentrum kon handhaven.

Vanaf de zestiger jaren is het accent steeds meer komen te liggen op het recreatief winkelen. Het aantal winkels in de foodsector halveerde in de periode 1966-1998. Het aantal non-food winkels nam toe en er ontstond een groot aanbod van café-restaurants. Het huidige verzorgingsniveau van de kern is zeer hoog. In 1996 waren in Sluis 118 winkels aanwezig met een gezamenlijk verkoopvloeroppervlak (vvo) van 15.740 m². In vergelijking met andere kernen van vergelijkbare grootte is er in Sluis veel meer detailhandel aanwezig. Onderstaande tabel geeft dit aan. De huidige omvang van de detailhandel komt normaal voor bij kernen met een minimaal aantal van ±15.000 inwoners.

Tabel 5: Verzorgingsniveau Sluis

	Kern Sluis	Kern 2.000-2.500 inwoners
omvang winkelapparaat	118	10,1 (gemiddeld)
aantal vvo per 1000 inw.	6760	591 (gemiddeld)

Bron: Handboek DIS '95-'96

Sluis kenmerkt zich door een compact centrumgebied waarin het merendeel van de detailhandel en horeca is gevestigd. In dit centrumgebied wordt in kleine (familie)bedrijven een breed assortiment aangeboden. Er zijn slechts weinig filialen van grote winkelketens gevestigd. Het merendeel van de winkels verkoopt kleding, schoenen, verzorgingsartikelen en geschenken. De foodsector is slechts beperkt aanwezig.

Publieke voorzieningen

Het niveau van de publieke voorzieningen binnen Sluis is goed, alle basisvoorzieningen zijn aanwezig. Dit zijn bijvoorbeeld basisscholen, kerken, banken, postagentschap, huisarts en sportverenigingen. Voor de voorzieningen die boven het basisniveau uitstijgen (bijvoorbeeld theater en ziekenhuis) zijn de inwoners aangewezen op grotere kernen buiten de gemeente in Zeeuwsch-Vlaanderen (Oostburg, Terneuzen) of de grotere plaatsen in België.

3.2.4 TOERISME EN RECREATIE

Het toerisme en de recreatie in de gemeente Sluis is naast het kooptoeisme in Sluis hoofdzakelijk gebaseerd op aanwezige cultuurhistorische waarden en natuurwaarden. In de omgeving van Sluis zijn verschillende fietsroutes uitgezet, zowel in Zeeuwsch-Vlaanderen als in West Vlaanderen. Mede ter ondersteuning van deze routes zijn op een aantal plaatsen in de gemeente picknickplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn een aantal ruiterroutes bewegwijzerd. De maneges gelegen bij Retranchement en Eede zijn hierop aangesloten. Naast deze routes zijn er ook nog auto-, kano-, en wandelroutes uitgezet in dit gebied. Een groot deel van de routes voert langs cultuurhistorisch interessante objecten en gebouwen in Sluis, Sint Anna ter Muiden, Retranchement en Aardenburg. Daarnaast worden verschillende natuurgebieden aangedaan. Het natuurreservaat "Het Zwin" dat deels in Nederland en deels in België is gelegen, trekt veel toeristen door de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Daarnaast is het krekenslandschap zeer aantrekkelijk.

In het kustgebied zijn vier campings en zomerdorp "Het Zwin" aanwezig. Ten westen van Retranchement liggen ook twee campings. Daarnaast wordt er momenteel verder landinwaarts ten zuiden van Oostburg een nieuwe camping gerealiseerd. Op eerdergenoemde terreinen zijn circa 1500 standplaatsen aanwezig. Kleinschalige verblijfsvoorzieningen komen in het zuidelijk deel van de gemeente en in de kernen voor in de vorm

van "kamperen bij de boer", pensions en hotels. In de kern Sluis zijn een drietal hotels en pensions aanwezig. Daarnaast ligt aan de rand van de kern, nog binnen de wallen camping "De Meidoorn".

's-Zomers vinden in Sluis diverse evenementen plaats: Zwinstedenloop, avondmarkten, kermis en zwemwedstrijden op de Damsche Vaart. Daarnaast bieden verschillende steden (Knokke - Heist, Brugge en Damme) aan de andere zijde van de grens diverse mogelijkheden voor dagrecreatie.

3.2.5 WONINGBOUW

De afgelopen 5 jaar is de effectieve woningvoorraad toegenomen met slechts 36 woningen tot een aantal van 1028. Deze voorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in de vorm van aaneengebouwde typen. Aan de oost- en zuidrand van Sluis komen meer vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen voor.

Tabel 6: Ontwikkeling effectieve woningvoorraad en leegstand

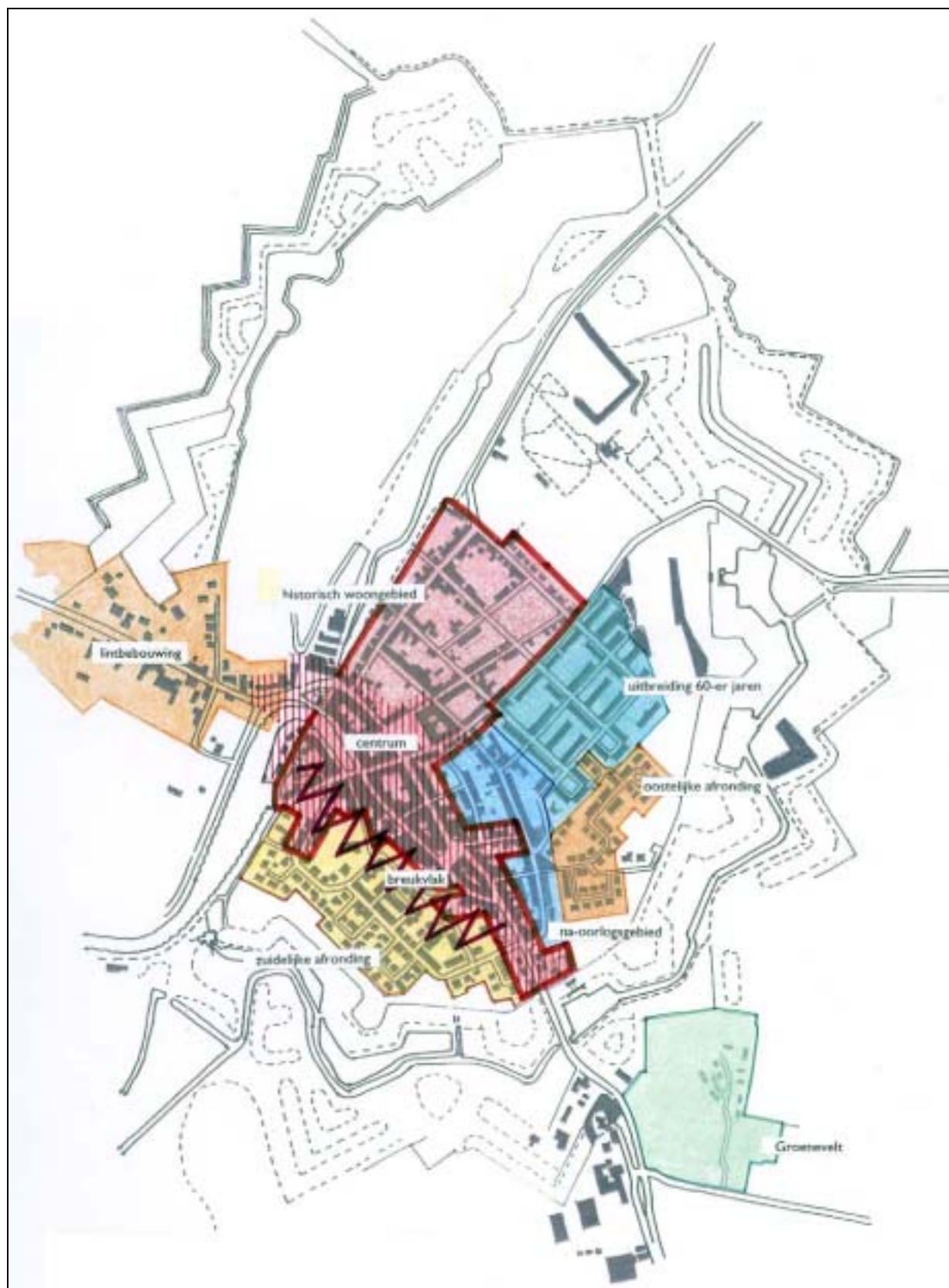
	Effectieve woningvoorraad	Leegstand
1998	1026	6
1999	1027	18
2000	1017	37
2001	1032	80
2002	1044	?
2003	1068	73

De effectieve woningvoorraad bestaat uit alle voor permanente bewoning geschikte woningen die niet gebruikt worden als tweede woningen. Voor een ontspannen functionerende woningmarkt is een leegstandspercentage tussen 1,9% - 2,5% gewenst. Bij een leegstand van minder dan 1,9% is er sprake van een gespannen woningmarkt, doordat er te weinig woningen leegstaan kan de doorstroming niet soepel verlopen.

Binnen de kern is momenteel geen restcapaciteit meer. Het laatste uitbreidingsplan van Sluis Park Groenevelt is in ontwikkeling gegeven aan een projectontwikkelaar. Momenteel wordt het plangebied volgebouwd.

3.2.6 BEDRIJVGHEID

Het merendeel van de bedrijven in Sluis zijn horeca- en winkelbedrijven. Naast deze typen bedrijven, die in het centrumgebied zijn geconcentreerd, zijn er verschillende kantoren voor zakelijke dienstverlening (al dan niet aan huis), waaronder 7 banken. Het is mogelijk dat dit aantal zal afnemen als gevolg van de opheffing van het bankgeheim. Verder zijn er nog zo'n 20 andere typen bedrijven geregistreerd waarvan het merendeel buiten het centrumgebied is gelegen. De meeste bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2 (Basiszonering bedrijven VNG). Deze bedrijven passen qua milieubelasting in en nabij de woonomgeving. Bedrijven met een hogere milieucategorie horen in principe niet thuis in de directe omgeving van woonbebouwing. Gezien de ligging en de aard van de bedrijven ten opzichte van de kern is de milieuoverlast beperkt. Er zijn in Sluis drie bedrijven (een tankstation met LPG, een autoherstelinrichting en een slagerij) die niet



Figuur 7: Typering bebouwde gebied

in de woonomgeving passen vanwege de milieubelasting (categorie 3 en 4). De autoherstelinrichting is buiten de kern gelegen. De overige 2 bedrijven zijn aan het eind van de uitloper aan de Sint Annastraat gesitueerd.

3.2.7 BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID

De totale bevolkingsomvang van de kern Sluis bedraagt circa 2.400 inwoners. De bij de Kamer van Koophandel geregistreerde bedrijven in Sluis kennen circa 990 arbeidsplaatsen. Gezien de omvang van de kern en de afwezigheid van grootschalige bedrijven is het aantal arbeidsplaatsen zeer groot. Sluis als koopcentrum biedt dus veel werkgelegenheid.

3.2.8 CONCLUSIE

Het economisch functioneren van Sluis is afhankelijk van de autobereikbaarheid. Deze auto vormt echter tevens de grootste bedreiging voor de kern vanwege de negatieve invloed op het recreatief winkelen in het centrumgebied. Er zijn verschillende grootschalige parkeervoorzieningen aanwezig. Van deze voorzieningen functioneert het terrein aan de Nieuwstraat het slechtst. Het ligt relatief ver van het centrum af. De concurrentie van andere (slechter ingerichte!) terreinen is nog te sterk. Alleen tijdens hoogtijdagen wordt dan ook in enige mate gebruik gemaakt van deze voorziening. Aan de noordzijde van Sluis ontbreekt een grootschalige parkeervoorziening. Dit heeft een verhoging van de verkeersdruk in de rest van de kern tot gevolg. Met de invoering van een vergunningen en ontheffings-/vrijstellingssysteem wordt, zoals voorgesteld in de parkeernota, beoogd ongewenst parkeren terug te dringen. Het compacte centrum van Sluis kenmerkt zich door een hoog verzorgingsniveau. Er is hoofdzakelijk detailhandel (met name kleding, schoenen, verzorgingsartikelen en geschenken) en horeca gevestigd. Kenmerkend voor het winkelbestand is dat er veel familiezaken gevestigd zijn en weinig ketens en dat er een breed assortiment wordt aangeboden. Dit maakt Sluis aantrekkelijk voor zowel de vaste klant als de kooptoeerist. De combinatie van vaste klanten en kooptoeeristen zorgt voor een goed economisch draagvlak. Vanwege de verblijfsvoorzieningen in de regio is er een groot potentieel aan kooptoeeristen aanwezig dat vooralsnog niet optimaal wordt aangetrokken.

In de kuststrook zijn vanwege de vele verblijfsvoorzieningen veel potentiële kooptoeeristen aanwezig. De (zomer)evenementen in Sluis en de routes die zijn uitgezet in Sluis en omgeving langs natuur en cultuurhistorisch interessante objecten en gebouwen bieden de mogelijkheid een aantrekkelijk recreatief pakket voor de potentiële kooptoeeristen aan te bieden.

De afgelopen jaren is er sprake van een enigszins gespannen woningmarkt. De laatste uitbreiding van Sluis, park Groenevelt, is momenteel in uitvoering genomen. De kern kent praktisch geen milieuoverlast van de aanwezige bedrijven.

3.3 Ruimtelijke analyse

3.3.1 TYPERING BEBOUWDE GEBIED

Sluis is een compacte kern; de bebouwing ligt bijna geheel binnen de vestingwallen. Binnen de wallen is echter ook veel ruimte onbebouwd. Ondanks de geringe omvang van het bebouwde gebied zijn er diverse deelgebieden te benoemen met ieder hun eigen sfeer, karakteristiek en uitstraling (figuur 7). In deze subparagraaf worden die deelgebieden kort getypeerd.

1. Historisch stedelijk gebied

Dit is het gebied dat begrensd wordt door de Sint Pieterstraat, Zuiddijkstraat, Kapellestraat/Nieuwstraat, Oude Kerkstraat, Brugstraat, Kalkboei, Kaai en Hoogstraat. Binnen dit historische deel van Sluis zijn twee deelgebieden te onderscheiden.

1a. Centrum

Het centrumgebied is het meest compacte deel van Sluis. Door de aaneengesloten bebouwing op basis van het oude stratenpatroon is er sprake van een duidelijke ruimtevorming. Het ruimtelijk resultaat is een weefsel van straten, stegen en pleinen. De belangrijkste straten liggen in oost-westrichting en hebben een lichte kromming waardoor een besloten ruimtelijk beeld ontstaat. De bebouwingsstructuur is verbijzonderd door drie pleinen.

1b. Historisch woongebied

Dit deelgebied ligt ten noorden van het centrum en is geheel gebouwd binnen het historisch stratenpatroon; een raster waarvan de belangrijkste straten evenwijdig met de voormalige Zwingel lopen en uitmonden in het centrum van de stad bij de haven. De belangrijkste straten zijn onderling verbonden door straten van een lagere orde en stegen. De bebouwing die tegen het centrum aanleunt bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De kappen liggen afwisselend evenwijdig met de straat of haaks erop. Er is een groot contrast tussen de voor- en achterzijden van de woningen. De voorzijden zijn typisch stedelijk doordat de woningen direct aan de stoep staan. De achterzijden hebben door de diepe tuinen een landelijke uitstraling. In dit historisch woongebied ligt het restant van de voormalige Sint Janskerk. Deze plek is een groene enclave in het stedelijk raster.

2. Breukvlak

Ten zuiden van het centrum ligt een ruimtelijk indifferente zone die de overgang vormt naar de zuidelijke afronding van Sluis. Deze zone heeft geen duidelijke stedenbouwkundige structuur. Het beeld wordt bepaald door de achterzijde van de bebouwing aan de Oude Kerkstraat en het Bagijnhof. De zone is een aaneenschakeling van open(bare) ruimten waarvan er veel voor parkeerdoeleinden zijn ingericht. In het breukvlak liggen ook een school, de sporthal en de bibliotheek. Het gebied is moeilijk toegankelijk; het is een "kruip-door-sluip-door" omgeving. De ruimtelijke kwaliteit is laag door zowel het ontbreken van een heldere structuur als door het bijzonder lage afwerkingsniveau van de omgeving. Het gebied is het beste te typeren als een onverzorgde stedelijke opslagruimte voor auto's.

3. Naoorlogs gebied

Naast de wederopbouw van de historische binnenstad werd er, in de jaren direct na de oorlog, ook stadsuitbreiding gepleegd. Aan de Ridderstraat is een lang lint van arbeiderswoningen gebouwd. De Ridderstraat ligt min of meer parallel aan de twee belangrijke centrumstraten (Oude Kerkstraat, Kapellestraat) en draagt door richting en lengte bij aan een begrijpelijke ruimtelijke hoofdropzet van Sluis. De straat heeft een dorps, maar stenig karakter. Het gedeelte tussen de Nieuwstraat en de Gouverneurstraat bestaat uit lange rijen van dezelfde woningen en asfaltverharding. Door het ontbreken van groen en de matige architectuur van de bebouwing is een schrale omgeving ontstaan.

4. Uitbreiding zestiger jaren

De eerste grote naoorlogse uitbreiding vond plaats in de jaren '60. Het is een uitbreiding die uitsluitend bestaat uit aaneengebouwde huizen van twee lagen met een kap. De woningen zijn gebouwd aan straten en pleinen, (gedeeltelijk) gebaseerd op het onderliggende historische stratenpatroon, dat vanzelfsprekend aansluit op het centrumgebied. In de uitbreiding is relatief veel openbaar groen aanwezig, waardoor het zich onderscheidt van de andere uitbreidingen.

5. Zuidelijk woongebied

In de jaren '70 is de zuidelijke afronding gerealiseerd. Deze uitbreiding staat los van de bestaande stadsstructuur en de randbebouwing keert zich af van de wallen, waardoor het een in zichzelf gekeerd woongebied is geworden. De buitenste schil van de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen op grote kavels. Hierdoor is een (half)open structuur ontstaan met een sterk wisselend bebouwingsbeeld. De aansluiting met de open ruimte langs de stadswallen heeft een gediifferentieerd beeld opgeleverd. Immers, voor ieder kavel is de overgang van openbaar naar privé apart vormgegeven.

6. Oostelijke woongebied

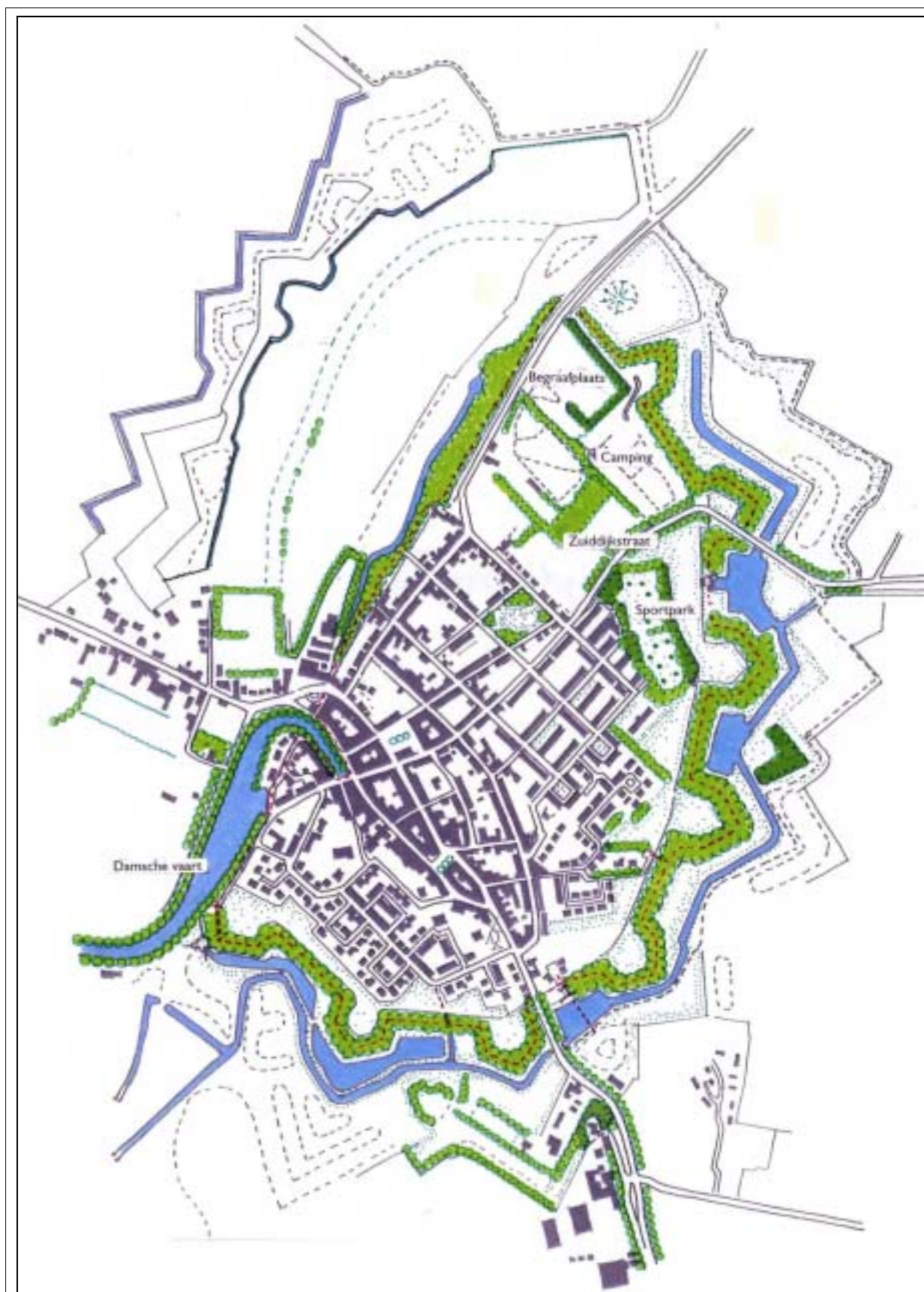
Na realisering van de zuidelijke afronding is in de tachtiger jaren gestart met de oostelijke afronding van de stad. Deze uitbreiding heeft geen duidelijke ruimtelijke structuur en er ontbreekt een goede aansluiting met de rest van de stad. In deze buurt zijn hoofdzakelijk twee-onder-een-kapwoningen en bungalows gebouwd. De openbare ruimte ziet er verzorgd uit. Tussen de woningbouw en de stadswallen ligt overgangsgebied dat niet bebouwd is.

7. Sint Annastraat

Tussen 1910 en heden is stap voor stap aan de Sint Annastraat bebouwing gerealiseerd. Momenteel is dit deel van Sluis te typeren als een lintbebouwde straatweg. De verschijningsvorm van de bebouwing aan de straat is afwisselend. Een opvallend gebouw in de lintbebouwing langs de Sint-Annastraat is de Dikke van Dale die de omliggende gebouwen overtreft door zijn grote hoogte en karakteristieke bouwstijl. Rijdend door de straat mis je dit opvallende bouwwerk niet snel.

3.3.2 GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur van Sluis wordt hoofdzakelijk bepaald door de met bomen beplante vestingwallen rondom de stad. De noordwestelijk van de kern gelegen wallen, maken geen deel uit van de stedelijke groenstructuur vanwege de grote afstand tot de bebouwing. Op de wallen direct rond Sluis is een wandelpad aangelegd. Deze route biedt een prachtig uitzicht op de stad, het verloop van de wallen, het water (grachten en kanaal)



Figuur 8: Groenstructuur

en het landschap. De grote groenelementen van Sluis liggen pal tegen de wallen aan en vormen samen met deze vestingwerken een parkachtige zone rondom het stadje. De belangrijkste elementen in deze zone zijn:

- camping "De Meidoorn";
- de begraafplaats;
- het sportpark;
- beplanting langs de Zuiddijkstraat;
- de Damsche vaart;
- beplanting langs de Damsche Vaart.

De stad zelf is spaarzaam bedeed met groen. In de straten van het centrumgebied ontbreekt elke beplanting. Op de Grote Markt en Beestenmarkt staan enkele monumentale bomen. Mede door de huidige inrichting is dit nauwelijks als structurerend groen te waarderen. In de woonbuurten is eveneens weinig groen. Een uitzondering hierop vormen de Kloosterstraat en het Sint Janskerkhof. De noodzaak tot groen in de woonbuurten is echter gering, omdat iedere buurt een beperkte omvang heeft en steeds grenst aan de groene zone aan de voet van de stadswallen.

Het groen rond de parkeerterreinen in de Maria- en Havenpolder is vooral bedoeld als camouflage van de auto's maar vormt geen waardevolle bijdrage aan de groenstructuur. In feite wordt de open ruimte van de polder, die vanuit historisch perspectief zelf integraal onderdeel van de stad uit zou moeten maken, door dit "camouflagegroen" van de stad afgesneden!

Langs de Damsche Vaart zorgt de aanwezige beplanting langs de oevers voor een fraaie koppeling tussen het centrumgebied en het buitengebied.

3.3.3 BEELDBEPALENDE HOOFDSTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE

Beeldbepalende hoofdstructuur

De beeldbepalende hoofdstructuur van Sluis bestaat uit twee componenten, te weten: het centrumgebied en de vestingwallen. Het contrast tussen deze componenten is groot. De vestingswallen, groen, onbebouwd en met weidse vergezichten, omsluiten met een royaal gebaar de compacte stenige pit met haar smalle straten en het besloten ruimtelijk beeld. Beide ruimtelijke eenheden zijn door een aantal lange structuurlijnen - de stedenbouwkundige dragers - met elkaar verbonden. De vestingwallen aan de noordwestzijde van Sluis worden niet verbonden door de structuurlijnen en liggen los van de kern. Dit fragment en de ruimte tussen deze wallen en de kern is in de loop van de tijd onderdeel geworden van het buitengebied.

Openbare ruimte

Bijzonder aan oude vestingsteden zoals Sluis is de verdeling van de openbare ruimte over de stad. Het grootste deel ligt aan de buitenkant als groenvoorziening op en om de wallen. De rest van het openbaar gebied ligt in de kern, is geringer in omvang, stenig van karakter en wordt veel intensiever gebruikt. Groenvoorzieningen binnen de wallen zijn in beperkte mate aanwezig.



Figuur 9: Beeldbepalende hoofdstructuur en openbare ruimte

Binnen de kern is een globaal onderscheid tussen woonstraten en centrumruimten (winkelstraten, stegen, pleinen). Een aparte categorie vormen de parkeerterreinen. De meest intensief gebruikte ruimten zijn de parkeerterreinen en de centrumruimten. De ruimtelijke kwaliteit hiervan is erg matig. Bij de parkeerterreinen rondom het centrumgebied is dit het gevolg van het gebrek aan ruimtelijke structuur en het uitvoeringsniveau van de inrichting. Hierdoor heeft het gebied een sfeer van restruimte.

De kwaliteit van de openbare ruimte in het centrumgebied staat onder druk door de uitstraling van de gevelwanden. Daarnaast is een proces van slijtage c.q. veroudering van bestrating en inrichtingselementen zichtbaar. De toegepaste materialen verwijzen op geen enkele manier naar de ouderdom van het stratenpatroon. Inmiddels is gestart met een omvangrijk herinrichtingsproject voor het centrumgebied. Afgezien van deze meest intensief benutte ruimten is de kwaliteit van de rest van het openbare gebied van de kern Sluis redelijk tot goed.

3.3.4 DEELGEBIEDEN

In subparagraaf 3.3.1 is het bebouwde gebied opgedeeld in deelgebieden die zijn getypeerd naar sfeer en karakteristiek. Verschillen in die deelgebieden zijn veelal het gevolg van het moment en de aard van de ontwikkelingsperiode. Als echter voor de beschrijving van het stadsbeeld ook de onbebouwde gebieden van Sluis meegenomen worden zijn andere deelgebieden te onderscheiden. Deze zijn:

De parkzone

De parkzone bestaat uit een systeem van vestingwallen en nauwelijks bebouwde groene ruimten binnen de wallen. In deze zone komen diverse functies voor zoals openbaar groen, de camping, de sportvelden etc. De parkachtige sfeer en functies die thuishoren of bijdragen aan deze sfeer zijn essentieel voor de kwaliteiten van dit gebied.

De blauwe corridor

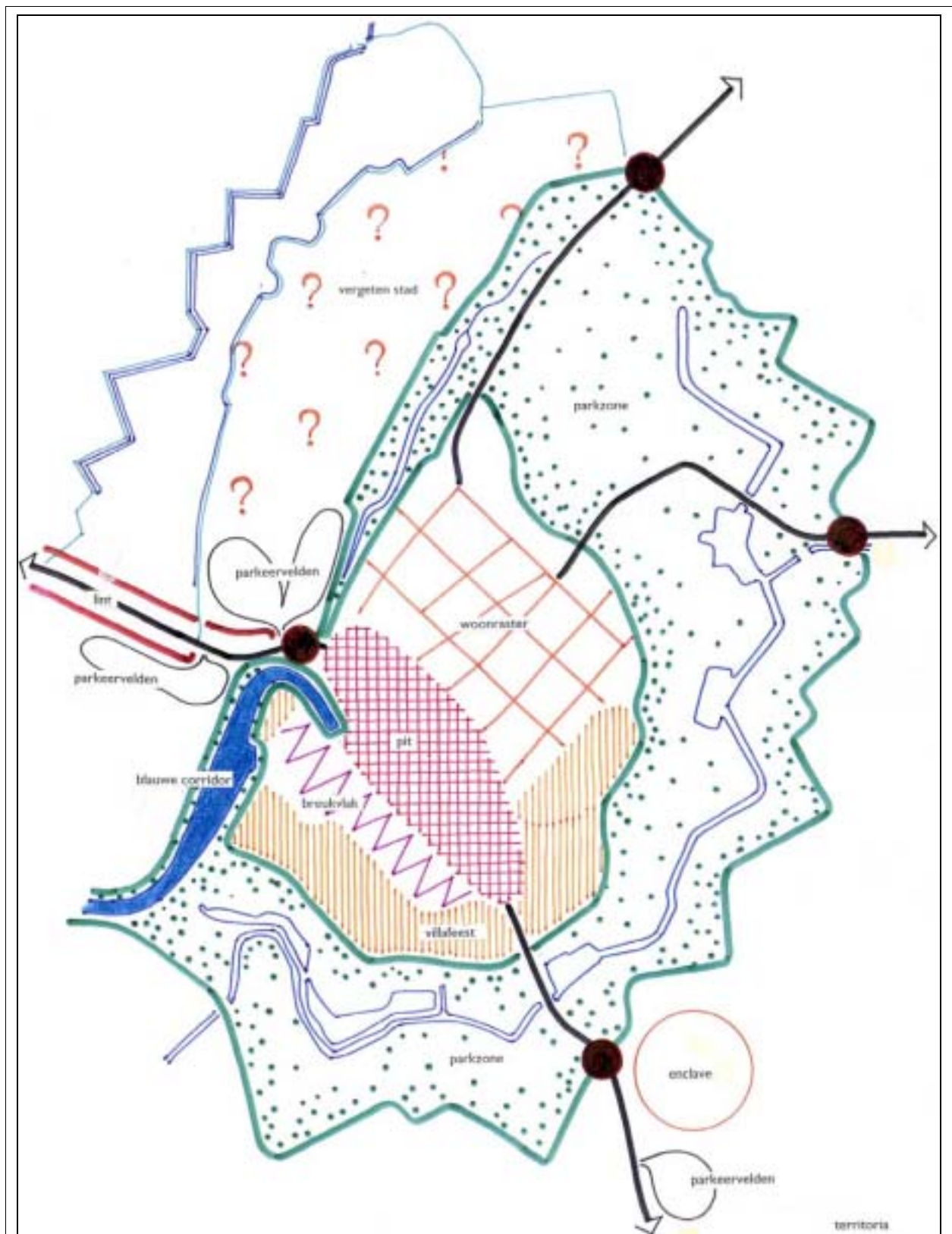
De Damsche Vaart is een restant van de vaarverbinding naar Damme. In het zuidwesten vormt het water een karakteristieke begrenzing van het stadje. Het water is in feite evenals de Hoogstraat, Nieuwstraat en Sint Annastraat een in/uitvalsroute van Sluis. In de stad is het water een belangrijke beelddrager van een van de stedelijke ruimtes.

De pit

De diversiteit in functies binnen een stenige compacte bebouwingsstructuur zijn de basiskenmerken van dit gebied. Het gebied heeft te lijden onder haar dubbele identiteit: veel relatief jonge bebouwing met weinig waardevolle architectonische stijlkenmerken staan bij elkaar op een historische onderlegger.

Het breukvlak

Een indifferente ruimtelijke zone ten zuiden van de pit die slechts in functioneel opzicht te verklaren valt vanwege de betekenis die het heeft als parkeergebied. De ruimtelijke kwaliteiten zijn slecht: het is een gebied van achterkanten en de samenhang in inrichting ontbreekt.



Figuur 10: Deelgebieden

Het woonraster

Een woongebied met een heldere stedenbouwkundige structuur die vanzelfsprekend aansluit op het weefsel van het centrumgebied. Het feit dat dit woonraster bestaat uit twee buurtjes van verschillende leeftijd is voor de stedenbouwkundige samenhang van Sluis niet relevant.

Het villafeest

Een gordel van jonge bebouwing ten zuiden en oosten van het centrumgebied waar individuele expressie van het wonen en het eigen woongenot van burgers op de eerste plaats komt. Het gebied heeft een introvert karakter, mede vanwege het feit dat er nauwelijks verbindingen zijn met de sterk collectieve parkzone en de pit.

Het lint

Lintbebouwing lang de Sint Annastraat richting Sint Anna ter Muiden. De bebouwing vormt een ruimtelijk vanzelfsprekende uitloper van het centrumgebied. Er is een verscheidenheid aan verschillende functies langs de straat aanwezig zoals wonen, detailhandel en bedrijvigheid.

De enclave

Een geïsoleerd compartiment van woningen buiten de stad met een Vlaamse identiteit.

De velden

Een verzameling van perifeer gelegen grotere parkeervelden. Incidenten aan de rand van Sluis waarvan de ruimtelijke kwaliteit in veel gevallen onder het gewenste niveau ligt.

De vergeten stad

Een omstreden stedelijk territorium. Het functioneert als buitengebied en is vanuit de kern nauwelijks beleefbaar, omdat het niet (meer) als onderdeel van het stedelijk gebied ontsloten is. Vanuit historisch perspectief is het echter een stedelijk gebied omdat het binnen de wallen ligt. Het is een gebied met een open, groen agrarisch karakter met natuurpotenties in de oostflank. Kenmerkend is de slechte afstemming tussen de in dit gebied liggende stedelijke functies (bedrijvigheid en parkeerterreinen) en het achterliggende buitengebied.

3.3.5 CONCLUSIE

De duurzame ruimtelijke kwaliteiten van Sluis zijn geënt op de historie. De vestingwallen, de stedenbouwkundige opzet van het centrumgebied en enkele lineaire dragers zijn zowel structurerend als beeldbepalend. Het centrumgebied heeft daarbij te lijden onder een dubbele identiteit als gevolg van een pragmatische wederopbouwperiode. Van de dragers wordt wel de functionele en economische kwaliteit benut maar de ruimtelijke kwaliteit laat te wensen over.

De grootste knelpunten van de ruimtelijk inrichting en structuur betreffen het breukvlak en de velden (zie figuur 10). In beide gevallen gaat het in feite om parkeergebieden, waarbij een goede inbedding in de stedelijke en/of landschappelijke structuur ontbreekt. Mede als gevolg daarvan is de ruimtelijke kwaliteit op de aspecten belevingswaarde en

toekomstwaarde onder de maat. Het aspect gebruikswaarde staat door de nabijheid van het centrumgebied niet onder druk.

Gelet op de regionale functie die Sluis vervult, is het verder benutten van de historische ruimtelijke componenten en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteiten van dié territoria waarvan bezoekers van het stadje gebruik maken, van essentieel belang voor de toekomst.

4 VISIE OP HET BESTEMMINGSPLANGEBIED

In subparagraaf 3.3.4 is Sluis ingedeeld in deelgebieden. In het volgende wordt voortbordurend op deze indeling ingegaan op het gewenste toekomstbeeld voor het bestemmingsplangebied.

4.1 De parkzone

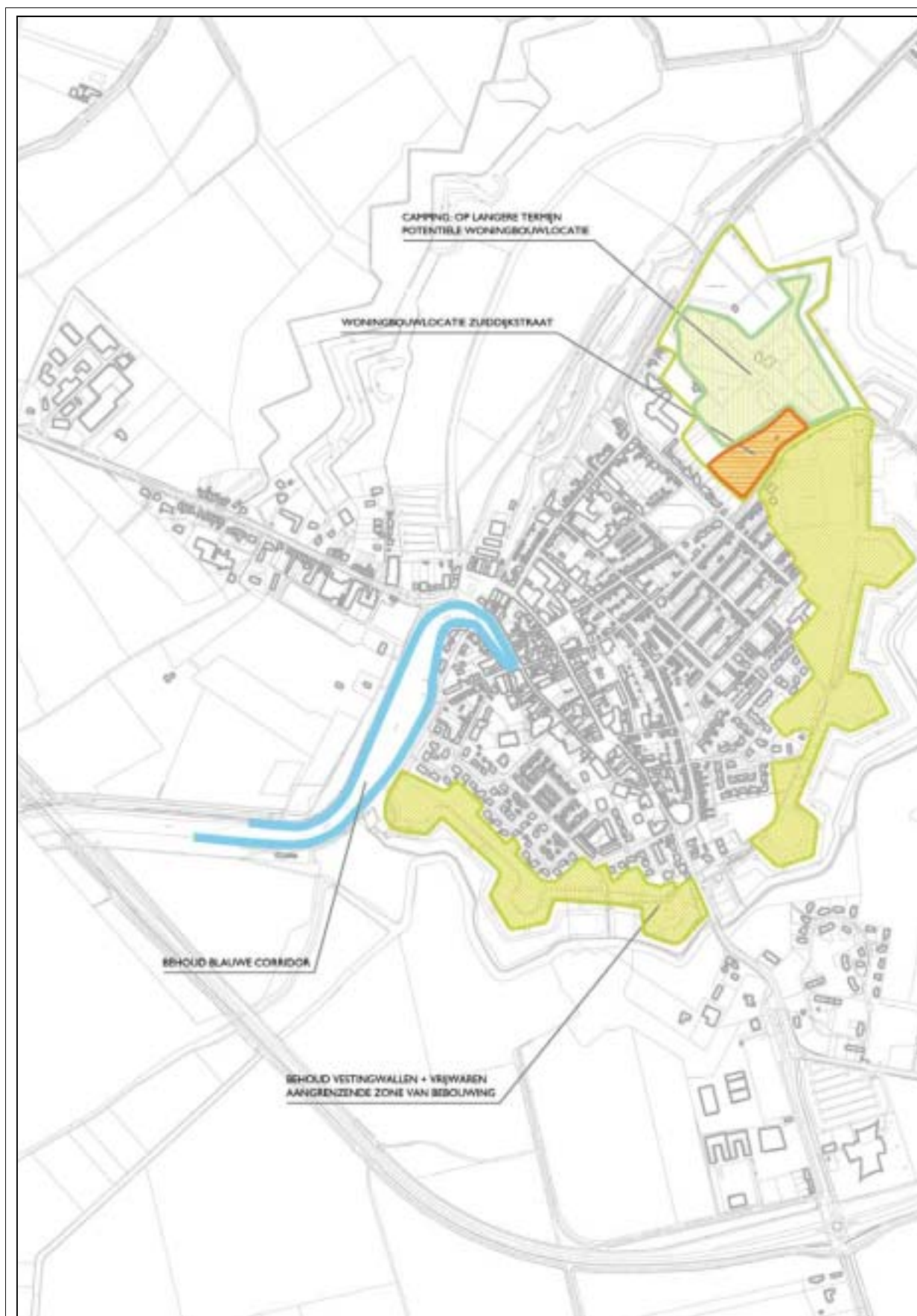
Onder de parkzone wordt het systeem van vestingwallen en nauwelijks bebouwde groene ruimten binnen de wallen verstaan. De wallen dragen in belangrijke mate bij aan de groenstructuur van Sluis. Zij vormen een sterk contrast met de dicht bebouwde, stenige 'pit' van het stadje. Behoud van de wallen als cultuurhistorisch erfgoed én structurerend en beeldbepalend (groen)element is gewenst. Om dit element volledig tot zijn recht te laten komen, dient met bebouwing een zekere afstand tot de voet van de wallen in acht genomen te worden (minimaal 30 meter). Dit betekent niet dat nieuwbouw in de parkzone in zijn geheel uitgesloten wordt.

Aan de noordzijde van Sluis is binnen de vestingwallen een relatief groot gebied onbebouwd. In dit gebied zijn een groot aantal recreatieve functies gesitueerd zoals de sportvelden, de tennisbanen, een hertenkamp en een camping. Daarnaast bevindt zich hier een begraafplaats. Behoud van deze (groene) functies wordt wenselijk geacht. Op de lange(re) termijn is verplaatsing van de camping ten behoeve van een andere functie (bijvoorbeeld woningbouw) gewenst.

Langs de westzijde van de Zuidooststraat wordt op termijn een beperkte uitbreiding van het bebouwde gebied voorgestaan. Omdat omtrent de inrichting van dit gebied nog geen concrete plannen bestaan is voor dit gebied in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op het terrein van de openbare basisschool en één van de aansluitende sportvelden is onlangs de bouw van het multifunctioneel centrum (MFC) gereed gekomen. Hiermee wordt een concentratie van de educatieve voorzieningen bereikt. In het MFC zijn ondermeer het gymnastieklokaal, de Rooms-katholieke basisschool en de bibliotheek, voorheen alle gelegen in het zogenaamde breukvlak, gehuisvest. Daarnaast hebben ook de openbare basisschool, het kinderdagverblijf, de naschoolse opvang, de peuterspeelzaal, de politie en diverse verenigingen in het 'centrum' hun intrek genomen. Het huidige gebouw van de openbare basisschool, gelegen aan de Kloosterstraat, zal worden gesaneerd om ruimte te bieden voor de nieuwbouw en aanverwante voorzieningen.

Ter ontsluiting van het MFC is er tussen de Kloosterstraat en de Zuidooststraat een weg aangelegd. Daar waar de locatie grenst aan bestaande woonbebouwing zal, ter afscherming, groen worden aangeplant.



Figuur 11: Streefbeeld parkzone en blauwe corridor

4.2 De blauwe corridor

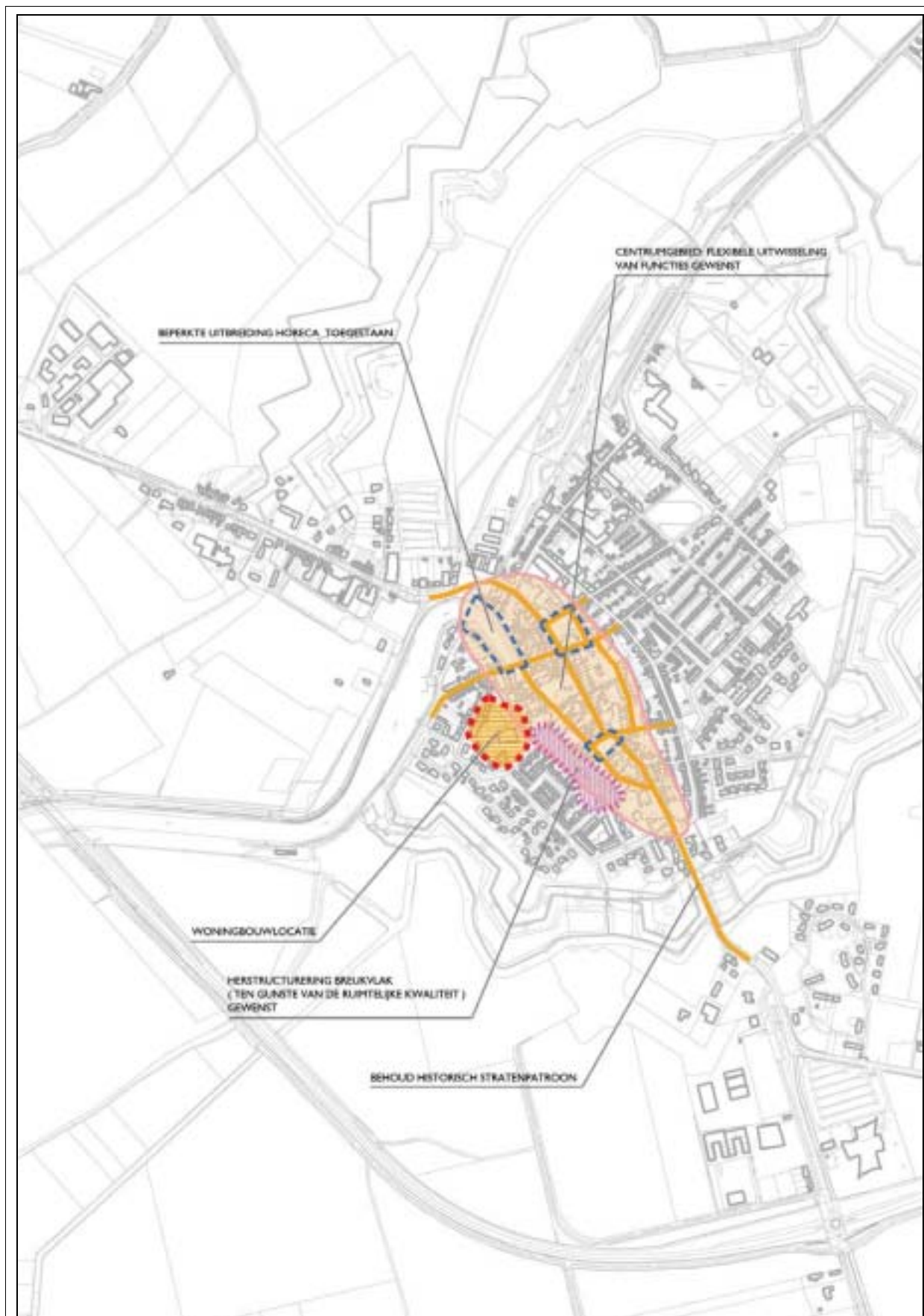
De Damsche Vaart, een restant van de vaarverbinding naar Damme, vormt evenals de vestingwallen een beeldbepalend en structurerend element in Sluis. Het water dringt aan de westzijde het centrumgebied van Sluis binnen en verankert daarmee het stadje als het ware aan het buitengebied. De Damsche Vaart draagt in sterke mate bij aan het waardevolle karakter van Sluis. Behoud van het water, en de daaraan verbonden groenstructuur (oever-/boombeplanting), is dan ook gewenst.

4.3 De pit

Onder "de pit" wordt het centrumgebied van Sluis verstaan. In dit gebied bevindt zich een concentratie van zakelijke dienstverlening, detailhandel- en horecavoorzieningen. Zoals uit de functionele analyse naar voren komt, is het verzorgingsniveau in Sluis zeer hoog. Het centrumgebied kent als gevolg hiervan een zeer hoge ruimtelijke dynamiek. Ruimtelijke ontwikkelingen volgen zich in dit gebied in een relatief hoog tempo op. De gemeente streeft ernaar, in zoverre zij hier invloed op heeft, het bestaande voorzieningenniveau in "de pit" in stand te houden. Binnen het centrumgebied acht zij een flexibele uitwisseling van de centrumfuncties (detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening), gecombineerd met de woonfunctie, gewenst. Daarbij worden, uit oogpunt van leefbaarheid, beperkingen gesteld aan het aantal horecavestigingen en seksinrichtingen.

Uitgangspunt van het gemeentelijke horecabeleid is dat de horeca een ondersteunende functie heeft ten aanzien van de detailhandel. Gestreefd wordt naar de verdeling 2/3 (detailhandel) : 1/3 (horeca). In dit kader is – naast behoud van het aantal bestaande, verspreid over "de pit" liggende, horecavestigingen – aan de Grote Markt, de Beestenmarkt en de Kaai een beperkte uitbreiding van horeca mogelijk. Een concentratie van horecavestigingen op deze locaties komt de verblijfswaarde van deze stedelijke open ruimtes, en daarmee de functie als ontmoetingsplek, ten goede. Door het college is reeds besloten dat in de raadselder van de Belfort, gelegen op locatie Groote Markt 1, horeca-activiteiten mogen worden uitgeoefend. Een toename van horeca op andere locaties in de kern acht de gemeente ongewenst. Verplaatsingen van horecavestigingen binnen een in het centrumgebied gelegen straat behoort wel tot de mogelijkheden, mits het (gevel)oppervlak dat voor deze functie in gebruik wordt genomen niet toeneemt.

In Sluis zijn momenteel zes seksinrichtingen gevestigd. Het betreft allen seksinrichtingen die bestaan uit een sekswinkel en een ruimte c.q. ruimtes waar vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. De gemeente Sluis staat vanwege de negatieve invloed van dergelijke inrichtingen op het woon- en leefklimaat, als beleid een uitsterfconstructie voor. Qua ruimtelijke uitstraling wijken deze seksinrichtingen namelijk sterk af van de 'reguliere' in het centrumgebied gevestigde inrichtingen c.q. winkels. Door hun geblindeerde/afgeplakte ramen dragen zij weinig bij aan een aantrekkelijk straatbeeld, zij doen hier eerder afbreuk aan. De gemeente streeft naar een hoogwaardige uitstraling van het winkelgebied van Sluis. De vestiging van sekswinkels in het winkelcircuit past niet in dat beeld. Functioneel hoort een sekswinkel echter wel in het centrumgebied thuis. De gemeente streeft naar een maximalisering van het aantal op



Figuur 12: Streefbeeld pit en breukvlak

grond van de Algemene Plaatselijke Verordening te verstrekken vergunningen op één. Nieuwvestiging van sekswinkels acht de gemeente, evenals escortbedrijven, raam- en straatprostitutie of andersoortige seksinrichtingen ongewenst.

Het stratenpatroon van "de pit" vormt, naast de vestingwallen, een drager van het cultuurhistorisch erfgoed van Sluis. In de Tweede Wereldoorlog werd Sluis vrijwel geheel verwoest. In de wederopbouwperiode zijn de panden echter zoveel mogelijk volgens de historische verkaveling herbouwd. Het stadshart van Sluis dankt hier, ondanks de hoofdzakelijk naoorlogse vormgeving van de gebouwen, haar historische sfeer aan. Behoud van het stratenpatroon is dan ook uitdrukkelijk gewenst.

Zoals in de "Discussienota Sluis" reeds is aangegeven, kent het centrumgebied een verouderde straatinrichting en is daarmee de omgevingskwaliteit van de openbare ruimte niet meer optimaal. Een herinrichting van de openbare ruimten, waarmee inmiddels een start is gemaakt, is gewenst om het centrumgebied een nieuwe impuls te geven. Doel van de herinrichting is een attractiever en stijlvoller decor voor de bezoekers en de aanwezige functies te creëren. Vanuit dit oogpunt wordt is ook de welstandsnota opgesteld om de kwaliteit van de panden in het centrumgebied te handhaven en waar nodig te verbeteren.

4.4 Het breukvlak

Ten zuiden van het centrumgebied is het zogenaamde breukvlak gelegen. De gemeente acht een herstructurering van het breukvlak gewenst om daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Bij deze herstructurering dient overigens de functionele betekenis van het gebied, waar het gaat om parkeergelegenheid ten behoeve van het centrumgebied, te worden behouden. Momenteel bestaat een groot deel van het breukvlak uit een optelsom van parkeerterreinen. Een heldere structuur in het parkeergebied ontbreekt. Een herschikking van parkeerplaatsen, waarbij de eigendomsverhoudingen in tegenstelling tot de huidige situatie ondergeschikt zijn aan de gewenste ruimtelijke indeling, wordt door de gemeente voorgestaan. In de planvorming zal de bevoorradings van de winkel-/horecavoorzieningen aan de Oude Kerkstraat en Plompetoren, evenals de mogelijkheid een tweede ingang van deze voorzieningen vanaf het breukvlak te creëren, worden meegenomen.

Door verplaatsing van de sporthal, school en bibliotheek naar de in paragraaf 4.1. besproken locatie in de parkzone (MFC), komt op termijn in het breukvlak ruimte beschikbaar voor andere functies. Op het vrijkomende terrein wordt de realisatie van woningbouw, eventueel in combinatie met een uitbreiding van het parkeerareaal, voorgestaan. Gestreefd wordt om met de nieuwe invulling, in functionele en ruimtelijke zin, een overgang te creëren van het centrumgebied naar de aangrenzende woonbuurt. Bezien dient te worden of het technisch en financieel haalbaar is om het bestaande schoolgebouw voor een woonfunctie aan te wenden en daarmee als karakteristiek bebouwingselement te behouden.



Figuur 13: Streefbeeld woongebieden

4.5 De woongebieden

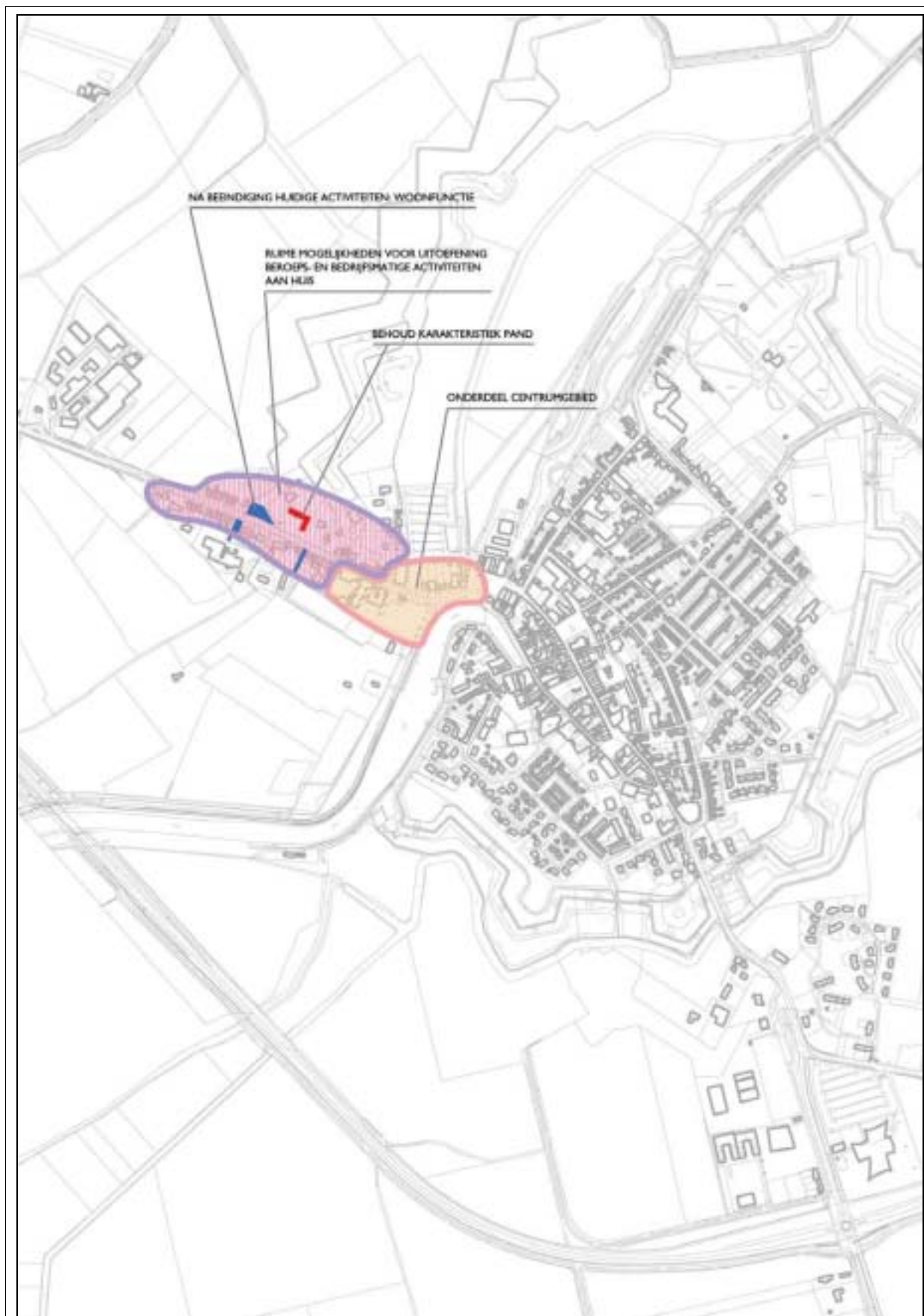
Rondom het stadscentrum bevinden zich gebieden waar de woonfunctie centraal staat. In paragraaf 3.3.4 zijn deze gebieden gekarakteriseerd als respectievelijk het woonraster en het villafeest. Voor beide delen van de stad staat de gemeente behoud en versterking van de woonfunctie voor.

Het villafeest is in de jaren '70 gerealiseerd. Binnen het woonraster zijn woongebieden uit verschillende tijden te herkennen, namelijk een historisch gebied, een naoorlogs gebied, een 60-er jaren én een 80-er jaren uitbreiding. De drie laatstgenoemde gebieden kennen, evenals het zogenaamde villafeest, een vrijwel eenduidige functionele opbouw. Binnen het historisch woongebied komen naast de woonfunctie vaker andere functies voor, zoals detailhandel, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente staat op het standpunt dat detailhandel, horeca en zakelijk dienstverlening (kantoren) in principe binnen het centrumgebied (de pit) gevestigd dienen te worden. Uitbreiding van deze functies elders in de kern staat zij in principe niet toe, aangezien dit de positie van het winkelgebied ondergraaft. Wat betreft de bestaande detailhandel-, kantoor- en horecavestingen die gelegen zijn buiten het centrumgebied is het nastrevenswaardig dat, na vrijwillige beëindiging van de betreffende activiteiten door de ondernemer, de huidige bestemming in woondoeleinden wordt omgezet. Hetzelfde geldt voor de bedrijvigheid binnen de kern. Hiertoe zijn in voorliggend bestemmingsplan verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De gemeente is van mening dat bedrijven, gezien hun aard en (ruimtelijk) karakter, in principe op een bedrijventerrein thuishoren. Zij streeft naar een omzetting, na vrijwillige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten door de ondernemer, van de bedrijfsbestemmingen binnen de kern naar een woonbestemming.

Door de bouw van het multifunctioneel centrum komen in de nabije toekomst in de woongebieden een aantal panden leeg waarin tot nu toe maatschappelijke functies waren gevestigd, zoals het dorpshuis "Zoute Vestje", het kinderdagverblijf en de peuterspeelzaal. De vrijkomende locaties kunnen voor een woonfunctie worden aangewend. Bezien dient te worden in hoeverre de bestaande bebouwing daarbij kan worden gehandhaafd. Ten aanzien van de locatie van het dorpshuis zal de maatschappelijke functie behouden blijven, omdat ter plaatse de brandweerkazerne zal worden gerealiseerd.

Aan de rand van het villafeest wordt de Smeettoren ontwikkeld. Op de locatie gelegen tussen de Brugstraat en de Burgemeester van Hootegemstraat zal een appartementengebouw in maximaal drie lagen met 44 appartementen worden gerealiseerd. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het woonraster wordt op een locatie aan de Kloosterstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitgegaan van de realisatie van 13 woningen.

In het historische gebied maken op diverse locaties schuren deel uit van de straatwanden of worden de straatwanden door open ruimten onderbroken. Ruimtelijk gezien is het geen bezwaar, het draagt vaak zelfs bij aan de kwaliteit van het beeld, als de schuren door woningen worden vervangen en gaten door woningen worden ingevuld. In het oude plan worden overigens reeds dergelijke inbreidingsmogelijkheden geboden.



Figuur 14: Streefbeeld Sint Annastraat

Binnen het historische woongebied ligt het restant van de voormalige Sint Janskerk. Dit gebied vormt een groene enclave binnen het woongebied. Behoud van dit kwalitatief hoogwaardige en cultureel waardevolle gebied wordt voorgestaan.

De gemeente is van mening dat de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, onder voorwaarden, acceptabel is. Dergelijke activiteiten kunnen immers bijdragen aan de levendigheid van een buurt. Voorkomen moet echter worden dat door uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit hinder, zowel op het gebied van milieu als verkeer, voor de woonomgeving optreedt en het woonkarakter daarvan verloren gaat. Daartoe worden aan het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis verschillende criteria verbonden, die betrekking hebben op ondermeer de milieuwetgeving, de omvang, de soort en aard van de activiteiten, het parkeren, de verkeersafwikkeling, de persoon die de activiteiten mag uitoefenen en de voorzieningsstructuur van de gemeente.

4.6 Het lint

De Sint Annastraat kent een afwisselend ruimtelijk én functioneel beeld. Het begin van deze straat, aan de noordzijde tot huisnummer 14 en aan de zuidzijde tot huisnummer 53, maakt in functioneel opzicht onderdeel uit van het centrumgebied. Hier bevindt zich een aaneenschakeling van zakelijke dienstverlening, detailhandel- en horecavestigingen. Behoud en versterking van dit functionele beeld wordt door de gemeente voorgestaan.

Vanaf de huisnummers 14 en 53 overheerst aan de Sint Annastraat (inclusief Pasdamp) de woonfunctie. Wat betreft de hier gelegen detailhandel- en bedrijfsvestigingen (uitgezonderd diegene die op het bedrijventerrein zijn gesitueerd) staat de gemeente eenzelfde beleid voor als in de woongebieden. Dit houdt in: na vrijwillige beëindiging van de betreffende activiteiten door de ondernemer zal de detailhandels-/bedrijfsbestemming in een woonbestemming worden omgezet. Overigens zijn ook hier beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, onder voorwaarden, toegestaan. Nog meer als bij de in de vorige paragraaf beschreven woongebieden worden deze activiteiten aan huis, gelet op het karakter van (de bebouwing aan) de in-/uitvalsweg, passend geacht.

Aan de Sint Annastraat staat het hotel-restaurant "De Dikke van Dale". Behoud van het zeer karakteristieke gebouw is gewenst. Dit pand is onlangs gerestaureerd en uitgebreid. Hiermee is dit karakteristieke gebouw nieuw leven ingeblazen en is een aantrekkelijk en luxe hotel ontstaan. Het pand beschikt over 64 hotelkamers en een restaurant en casino. Bij de verbouwingsplannen is grote aandacht besteed aan een goede landschappelijke overgang van het stedelijk gebied naar het waardevolle (open) cultuurhistorische landschap, daar de nieuwbouw grenst aan landschappelijk waardevolle wallen. De uitbreiding maakt dat de Dikke van Dale zich als één geheel manifesteert als beeldbepalend onderdeel van het panorama op Sluis. De nieuwbouw vormt vanuit het landschap gezien één geheel met zijn achtergrond: de oorspronkelijke Dikke van Dale. Vanuit het landschap blijven de contouren van de oudbouw het beeld domineren.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Hinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch conform artikel 77 Wgh onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Binnen de gehele kern Sluis geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Milieuhinder bedrijven

De in het plangebied voorkomende bedrijven zijn in hun huidige vorm vastgelegd. Over het algemeen gaat het hier om zogenaamde milieucategorie 1- en 2-bedrijven. Deze bedrijven passen qua milieubelasting in en nabij de woonomgeving. Overigens worden in de directe omgeving van de bedrijven geen nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw of de realisering van andere hindergevoelige functies, voorzien.

Uitbreiding van het aantal bedrijven in de woongebieden is, gezien het ruimtelijk-functionele karakter van deze gebieden en het feit dat in de nabijheid een goed geutiliseerd bedrijventerrein aanwezig is, niet gewenst. Binnen het centrumgebied worden bedrijven die vallen onder milieucategorie 1, zoals een wassalon, een fietsenmaker, e.d., passend geacht. Deze vormen van bedrijvigheid leveren immers geen hinder op voor de omgeving en dragen bij aan het dynamische karakter van het centrumgebied.

Overigens is binnen het plangebied, en in de aangrenzende 100 meterzone, geen agrarische bedrijvigheid aanwezig. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in en nabij de kern niet mogelijk. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.

5.2 Bodemgesteldheid

Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het voorliggende bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Daar waar individuele bouwvergunningsplichtige activiteiten zullen plaatsvinden, bijvoorbeeld de bouw van een enkele wo-

ning, zal in het kader van de vergunningverlening bodemonderzoek uitgevoerd worden. Dit geldt eveneens bij gebruikmaking van de in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Het provinciaal archeologiebeleid is in 2006 vastgelegd in de Nota Archeologie 2006-2012 (zie paragraaf 2.2). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Op de AMK-Zeeland is de binnenstad opgenomen als terrein van hoge archeologische waarde. De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft de IKAW opgesteld. De archeologische verwachtingswaarde is op grond van deze IKAW laag tot zeer laag.

Archeologische verwachtings- en advieskaart

Op verzoek van de gemeente heeft het Archeologisch Adviesbureau RAAP in december 2001 een archeologische verwachtings- en advieskaart uitgebracht van Sluis. Met deze kaart wordt inzicht verschaft in de aanwezigheid en het karakter van archeologische waarden. De archeologische kaart vormt een goede basis om archeologie in een vroeg stadium in de planvorming te betrekken. Tevens zijn bekende archeologische vindplaatsen en historisch belangrijke gebouwen in kaart gebracht.

Uit de archeologische kaart blijkt dat de binnenstad van Sluis, de door omwalling uit de 17^e en 18^e eeuw omgeven ouden stadskern en aangrenzende gebieden, vanwege de (verwachte) rijkdom aan archeologische resten moet worden beschouwd als één grote archeologische vindplaats.

Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels beheersmatig van karakter. Wel zijn er ten behoeve van woningbouw diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ten aanzien van vrijwel alle locaties geldt dat er mogelijk archeologische/bouwhistorische waarden aanwezig kunnen zijn. De aanwezigheid hoeft geen belemmering te vormen voor nieu-

we ruimtelijke ontwikkelingen. Een uitgebreide inventarisatie (bureau dan wel veldonderzoek) is echter vooreerst noodzakelijk om te kunnen komen tot een goede belangenafweging. Veldonderzoek is niet altijd in een vroeg stadium mogelijk in de bebouwde binnenstad. Van geval tot geval zal met de provinciaal archeoloog bepaald worden welke aanpak mogelijk is. Per locatie zal bekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor ontwikkelingsgerichte inpassing van de beschikbare en door aanvullend onderzoek verkregen archeologische en historische gegevens.

Voor vrijwel het gehele plangebied is ter bescherming van de archeologische waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ten aanzien van de vestigingswallen (bestemming Cultuurmonument) is in meerdere situaties een aanlegvergunning benodigd dan dat het geval is in de binnenstad. Dit, omdat anders normale werkzaamheden in de binnenstad te veel worden belemmerd. Ten aanzien van verstoringen van de bodem op de locatie van het voormalige middeleeuwse kasteel, net ten noorden van het plangebied, wordt nog opgemerkt dat hiervoor een vergunning op grond van de Monumentenwet (artikel 39) vereist is. De gronden zijn namelijk aangemerkt als een beschermd monument en genieten de bescherming van deze wet. Het aanlegvergunningstelsel blijft in deze situatie buiten toepassing.

5.3 Bufferzone

In het provinciaal beleid is aangegeven dat in een zone van 100 meter rondom woonbebouwing nieuwvestiging van agrarische bebouwing uitgesloten dient te zijn. Het plangebied "Kom Sluis" grenst aan het buitengebied. Momenteel is er een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding. De gronden grenzend aan de bebouwde kom kennen in dit plan bestemmingen die nieuwvestiging van agrarische bebouwing niet toestaan. De bufferzone wordt dan ook in het bestemmingsplan "Buitengebied" verwerkt. Om die reden is een bufferzone in voorliggend plan achterwege gelaten. Overigens zijn momenteel binnen 100 meter van de bebouwde kom geen agrarische bedrijven gevestigd.

5.4 Watertoets

Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit of verdroging te voorkomen. Om deze reden is het opnemen van een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type groot zoet. Dat wil zeggen dat er mogelijk grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig of te ontwikkelen zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwe-

zig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afwateringsgebied West Rijkswaterl. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd richting de Noordzee. Om het water af te voeren ligt in Sluis een gemaal. Tevens zijn in Sluis 3 riooloverstorten aanwezig. Binnen het peilvak waarin het gebied valt wordt een zomerpeil van 0,55 meter onder NAP en een winterpeil van 0,9 meter onder NAP nagestreefd.

Rioleringssysteem

In Zeeuws-Vlaanderen liggen diverse typen rioolstelsels, te weten een gemengd systeem, een gescheiden systeem, een verbeterd gescheiden systeem en persrioleringen. In het Omgevingsplan heeft de provincie als doelstelling opgenomen dat de riolering voldoet aan de basisinspanning. Dat betekent dat de ongezuiverde lozingen uit riolering op oppervlaktewater tot een (landelijk vastgesteld) niveau zijn teruggebracht. De gemeente Sluis voldoet hier nog niet aan, maar heeft een maatregelenpakket geformuleerd waarmee uiterlijk in 2015 wordt voldaan aan de basisinspanning. Nog uit te voeren optimalisaties aan riolering en rioolwaterzuiveringen kunnen deze planning in positieve zin beïnvloeden.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geleid tot een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zijn ondermeer overeengekomen dat voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Inmiddels is de watertoets ook wettelijk verankerd. Doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. In deze plannen en besluiten dient een waterparagraaf te zijn opgenomen, die de keuzes gemotiveerd beschrijft ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten.

Deelstroomgebiedsvisie

De "Deelstroomgebiedsvisie", welke is vastgesteld d.d. 7 januari 2004, is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolg-orde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten

opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Voor Sluis is aangegeven dat stedelijke ontwikkeling in dit gebied een hoog inspanningsniveau vergt. Het gebied ligt ongeveer op een hoogte tussen 1 tot 4 (Stads- wallen) meter ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil (NAP). Verder behoort het gebied tot zowel de zoekgebieden voor waterretentie (het vasthouden van water) als tot de zoekgebieden voor waterberging.

Waterbeheersplan

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

Grondwaterbeheersplan

In het grondwaterbeheersplan is het beleid met betrekking tot de grondwaterbeheers- taak van de provincie uitgewerkt. In dit beleid zijn tevens zogenaamde kwetsbare ge- bieden aangegeven. Een deel van Sluis ligt in een dergelijk kwetsbaar gebied. Het be- treffende gebied heeft de functie landbouw en natuur en bufferzone. In kwetsbare ge- bieden gelden wegens de gevoeligheid van hydrologische ingrepen strengere regels dan voor niet kwetsbare gebieden.

Waterplan Zeeuws Vlaanderen

De gemeenten in Zeeuws Vlaanderen hebben in samenwerking met het waterschap Zeeuws Vlaanderen en de provincie een waterplan opgesteld. Dit is een plan waarin richting is gegeven hoe met water wordt omgegaan binnen zowel het stedelijke gebied als het landelijke gebied. De doelstelling is het streven naar een biologisch gezond wa- ter, een goed functionerend en veilig watersysteem en een vergroting van de bele- vingswaarde van het water.

Wateradvies

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een beheersmatig karakter. Er worden geen ingrepen voorgestaan die van invloed zijn op het watersysteem. In overleg met het Wa- terschap Zeeuws Vlaanderen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerp- richtlijnen en toetsingscriteria uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor het plangebied gegeven. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd. Tevens zijn voor ver- schillende locaties in de voorschriften een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op het moment dat van deze bevoegdheden gebruik gemaakt gaat worden zal wederom overleg gevoerd dienen te worden met het waterschap.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Sluis ligt niet binnen de keurzone van dijken. Het plangebied ligt daarnaast niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	In Sluis zijn geen structurele waterproblemen bekend.
Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwin gebied. Wel is Sluis deels gelegen in een bufferzone en in een zone natuur en landbouw. Er worden binnen het bestemmingsplangebied echter geen bijzondere ontwikkelingen beoogd die de watervoorziening zullen schaden. Bij mogelijke herstructureringen zal het aspect infiltreren en afkoppelen van hemelwater aan de orde worden gebracht. Er worden binnen het actualiseringsplan geen ontwikkelingen voorzien die nadelige effecten hebben op de behoefte aan water
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	In het bestemmingsplangebied zijn 3 riooloverstorten gelegen. Wanneer op termijn in de kern het rioolsysteem verbeterd wordt, zal het aantal overstorten afnemen. Er worden geen nieuwe oppervlaktewateren gerealiseerd, waarmee het verdrinkingsrisico niet zal toenemen.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Sluis is voorzien van diverse rioleringssystemen. De gemeente streeft ernaar om met betrekking tot de riolering in 2015 conform het Omgevingsplan te voldoen aan de basisinspanning.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Er zijn in Sluis of de omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. De bodem is beperkt tot niet geschikt voor infiltratie.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud en/of realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde kom. De oppervlaktewaterkwaliteit kan verbeteren door overstorten te beperken en schoon hemelwater af te koppelen naar het oppervlaktewater.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied is niet aangewezen als waterwingebied. Het bestemmingsplan is consoliderend. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die de kwaliteit aantasten.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	Er wordt geen grondwater onttrokken of grondwater geïnfilteerd met als doel het later weer op te pompen. Tevens wordt het water wat het grondwater direct kan voeden over het land afgestroomd naar de nabij gelegen waterloop. Dit leidt tot een blijvende alsmede een aanvulling van de zoetwaterbel. Verdroging is dan ook niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Het bestemmingsplan is consoliderend. Indien er ontwikkelingen plaats vinden, wordt er rekening gehouden met de onderhoudsmogelijkheden van de waterlopen.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Langs de Zuidoost ligt een waterschapsweg. Deze weg wordt niet aangetast. Verder komen er in het bestemmingsplangebied geen waterschapswegen voor.

5.5 Externe veiligheid

Gezien het feit dat het onderhavige plan een beheersplan betreft met zeer geringe bouw mogelijkheden behoeft het aspect externe veiligheid geen nadere uitwerking. Overigens blijken uit het omgevingsplan (paragraaf 6.5.2) geen belemmeringen.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en zullen er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over uit het buitenland. Slechts een zeer klein deel wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. De lokale overheid moet echter wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het

rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

In de algemene maatregel van bestuur niet in betekenende mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten en de grenswaarden waarboven deze projecten als in betekende mate (IBM) worden aangemerkt. Gevallen die als NIBM zijn aangemerkt kunnen, mits niet gelegen nabij een drukke verkeersweg, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen. Indien een plan NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging maar echter wel gelegen is nabij een drukke verkeersweg, dient er wel een luchtonderzoek uitgevoerd te worden. Aangetoond dient te worden dat de verontreiniging afkomstig van de verkeersweg ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen nadelig effect oplevert.

Luchtonderzoek dient enkel te worden uitgevoerd wanneer het gaat om nieuwe ontwikkelingen welke IBM bijdragen of ontwikkelingen nabij drukke verkeerswegen. In het onderhavige bestemmingsplan doen zich geen van dergelijke situaties voor. Een nader onderzoek met betrekking tot luchtverontreiniging kan dan ook achterwege blijven.

5.7 Flora en Fauna

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees initiatief voor een netwerk ter behoud van natuur. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (2005).

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. De Westerschelde is aangewezen als Vogelrichtlijngebied, de kern Sluis valt hier echter buiten.

Habitatrichtlijn

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de in-

standhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op internationaal niveau. Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet bepaald in artikel 2 onder meer dat het verboden is om beschermde plant- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of de voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen. In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke plant- en diersoorten beschermd zijn, De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij kan middels artikel 75 ontheffing verlenen van de opgenomen verboden mits:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook als is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse soort.

Zoals uit het voorgaande blijkt is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke plant- en diersoorten er voorkomen, wat de beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de aangetroffen soorten. Er dient immers te worden aangetoond dat met de ontwikkeling van een ruimtelijk plan het voortbestaan van plant- en diersoorten niet wordt bedreigd.

Natuurloket

Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd. Het plangebied valt in hok 015-370, 015-371, 016-370 en 016-371, waar onder meer zijn aangetroffen op peildatum juni 2008:

- 1 soort vaatplan, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 6 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode lijst;
- 4 soorten zoogdieren, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 2 soorten zoogdieren, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 2 soorten zoogdieren, voorkomend op de Habitatrichtlijn;

- Ã 2 soorten broedvogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- Ã 2 soorten broedvogels, voorkomend op de Rode lijst;
- Ã 15 soorten watervogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- Ã 4 soorten watervogels, voorkomend op de Vogelrichtlijn;
- Ã 1 soort amfibie, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan in principe een beheersplan is, heeft ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan geen nader onderzoek plaatsgevonden naar de voorkomende planten- en diersoorten. Bij toekomstige ontwikkelingen dient de Habitatrictlijn en de Flora- en faunawet onderzocht te worden. Daarbij moet vastgesteld worden in hoeverre het aannemelijk is dat de in het betreffende kilometerhok gesignaleerde soorten specifiek in het te ontwikkelen gebied voorkomen. Tevens moet worden onderzocht in hoeverre de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor het voortbestaan van de betreffende soorten. Deze onderzoeksverplichting is in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen, met uitzondering bij functiewijzigingen binnen de bestaande bebouwing en overige niet ingrijpende wijzigingen. Opgemerkt wordt dat voor over deze ontwikkelingen betrekking hebben op het bestaand bebouwd gebied, het reëel is om te veronderstellen dat de consequenties voor beschermde plant- en diersoorten gering zullen zijn.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan worden nagegaan of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Het bestemmingsplan omvat geen activiteiten die belangrijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu. Een m.e.r.-beoordelingsplicht is derhalve niet aan de orde.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Bebouwde kom Sluis" bestaat uit drie deelplankaarten. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III). In paragraaf 6.1 van de toelichting wordt de bestemmingsplansystematiek nader toegelicht. De bestemmingsbepalingen worden in paragraaf 6.2 besproken.

6.1 Bestemmingsplansystematiek

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Sluis" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd "beheersplan". In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (centrumvoorzieningen, wonen, werken, verkeer, recreëren, etcetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

In het bestemmingsplan zijn enige concrete bouwplannen verwerkt. Het betreft het renoveren en uitbreiden van de Dikke van Dale aan de Sint Annastraat, de nieuwbouw van het Multifunctioneel Centrum aan de Kloosterstraat en de nieuwbouw van het winkelcentrum met appartementen "De Kogge" aan de Lange Wolstraat. Tevens zijn voor verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar woondoeleinden.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

I. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

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

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 4)

Bestaande (legale of illegale) afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Op het moment dat bouwactiviteiten ontplooid worden bij/aan dergelijke bouwwerken, bijvoorbeeld door het tenietgaan na een calamiteit, dienen de voorgeschreven afstanden en maten van het onderhavige bestemmingsplan in acht genomen te worden, behoudens in die situaties dat het overgangsrecht (artikel 27) van toepassing kan worden verklaard. Dit laatste is het geval indien het bouwwerken betreft, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 5)

In het bestemmingsplan zijn verschillende gecombineerde (dubbel)bestemmingen opgenomen. De gezamenlijke van de gecombineerde bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing. Ten behoeve van de te beschermen waarden is bij de desbetreffende bepalingen een voorrangsbepaling opgenomen.

II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woondoeleinden (artikel 6)

Aan de bestaande woongebieden is de bestemming "Woondoeleinden" toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen. In het plan worden de volgende woningtypen onderscheiden: vrijstaande woningen (Wv), maximaal twee aaneengesloten woningen (Wt), aaneengesloten woningbouw (Wa) en gestapelde woningbouw (Ws).

In de voorschriften is vastgelegd, dat de woningen met de voorgevel gebouwd moeten worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens (hierna ook "rooilijn" genoemd), die de plaatsing voor de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft. In sommige gevallen, met name in hoeksituaties, zijn meerdere bebouwingsgrenzen, die de plaatsing van de representatieve gevels aangeeft, op de plankaart aangegeven. In voorkomende gevallen dient de zijgevel gelijk aan de voorgevel behandeld te worden, zodat dan ook de zijgevel in de bebouwingsgrens gebouwd dient te worden. Tevens dienen de woningen opgericht te worden binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de woningen nader bepaald. Verder zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de breedte van woningen, de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en de toegestane dakhelling. Bij iedere woning zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen toegestaan. Ook ten aanzien van deze bouwwerken zijn bouwbeperkingen opgenomen.

Bij de vrijstellingen zijn een tweetal bepalingen opgenomen waarin het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid wordt geboden om vrijstelling te verlenen van specifieke bouwbeperkingen. Ten eerste is het college van Burgemeester en Wethouders, onder voorwaarden, bevoegd om vrijstelling te verlenen om een deel van de voor-

gevel op te richten achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft. Daarnaast is een vrijstellingsbepaling opgenomen waardoor een hogere bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen kan worden toegestaan.

Ten aanzien van beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van een gedeelte van een woning is een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen.

In artikel 6, lid 5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de samenstelling van de woningvoorraad te kunnen wijzigen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen subbestemmingen (v, t, a en s) te wijzigen.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 7)

Sociale, openbare, educatieve, culturele, medische en levensbeschouwelijke functies zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". De gronden met deze bestemming liggen verspreid door de kern. In onderstaand schema zijn de huidige maatschappelijke functies, die bestemd zijn als "Maatschappelijke doeleinden" geïnventariseerd.

Onderwijs

• kinderdagverblijf en peuterspeelzaal	J.H. van Dalestraat 21
• Multifunctioneel Centrum (MFC)	Kloosterstraat

Sociaal

• verzorgingstehuis Rozenoord	Hoogstraat 58
• woonzorgcomplex Het Rondeel	Het Rondeel

Overheid

• brandweerkazerne	Hoogstraat 35
• stadhuis	Grote Markt 1
• begraafplaats	Hoogstraat

Religieus

• kerk	Oude Kerkstraat
--------	-----------------

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Het maximale bebouwingsoppervlak wordt bepaald door het op de plankaart ingeschreven percentage. De maximaal toegestane hoogte is op de plankaart aangegeven. De maximale hoogte van de torens van het gemeentehuis en de kerk is niet nader bepaald.

Burgemeester en Wethouders zijn onder bepaalde voorwaarden bevoegd de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". De gebieden waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid geldt staan aangegeven op de kaart. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders onder bepaalde voorwaarden bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming "Woon-doeleinden, subbestemming 's'".

Centrumvoorzieningen (artikel 8)

De gronden in het kernwinkelgebied van Sluis zijn bestemd tot "Centrumvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, horeca, kantoren, kleinschalige

bedrijfsactiviteiten en wonen vrij uitwisselbaar. De bestaande sekswinkels zijn onder het overgangsrecht gebracht. Dit ligt in de lijn van het (paraplu) bestemmingsplan "Begripsbepalingen en algemene gebruiksregeling in verband met het opheffen van het bordeelverbod" van de (voormalige) gemeente Sluis-Aardenburg. Ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van de toegelaten functies zijn in de beschrijving in hoofdlijnen enige toetsingscriteria opgenomen, die met name gericht zijn op het streven de compacte structuur van het kernwinkelgebied te handhaven c.q. te versterken.

Binnen de bouwbepalingen wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, waarbij op verschillende plaatsen een bebouwingsgrens is opgenomen waarin de voorgevel opgericht dient te worden. Evenals bij de bestemming "Woondoeleinden" zijn in sommige gevallen, met name in hoeksituaties meerdere bebouwingsgrenzen, die de plaatsing van de representatieve gevels aangeven, op de plankaart aangegeven. In voorkomende gevallen dient de zijgevel gelijk aan de voorgevel behandeld te worden, zodat dan ook de zijgevel in de bebouwingsgrens gebouwd dient te worden. Met betrekking tot de breedte, dakvoethoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen. Binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen" is tevens een mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Vanwege het compacte karakter van het centrumgebied is een hoog tot zeer hoog bebouwingspercentage toegestaan.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en verschillende maatvoeringen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel in een hogere categorie voorkomen.

In lid 6 zijn een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders om het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak te vergroten en een wijzigingsbevoegdheid om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Teneinde de diversiteit aan functies in het straatbeeld te waarborgen, is een specifieke verbodsbepaling opgenomen waarin het gebruik van meer dan 2 aaneengesloten hoofdgebouwen ten behoeve van één detailhandels-, horeca- of kleinschalig bedrijf wordt uitgesloten. Dit om te voorkomen dat de compacte, kleinschalige structuur van het kernwinkelgebied van Sluis wordt aangetast door de vestiging van grootschalige bedrijven.

Detailhandel (artikel 9)

De bestaande detailhandelsbedrijven buiten het centrumgebied zijn bestemd tot "Detailhandel". Binnen de bouwbepalingen wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, waarbij op verschillende plaatsen een bebouwingsgrens is opgenomen waarin de voorgevel opgericht dient te worden. Evenals bij de bestemming "Woondoeleinden" zijn in sommige gevallen, met name in hoeksituaties meerdere bebouwingsgrenzen, die de plaatsing van de representatieve gevels aangeven, op de plankaart aangegeven. In voorkomende gevallen dient de zijgevel gelijk aan de voorgevel behandeld te worden, zodat dan ook de zijgevel in de bebouwingsgrens gebouwd dient te worden. Met betrekking tot de breedte, dakvoethoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en het maximaal toegestane bebouwde oppervlak voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Burgemeester en Wethouders zijn onder bepaalde voorwaarden bevoegd de bestemming "Detailhandel" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". De gebieden waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is zijn weergegeven op de kaart.

Horecadoeleinden (artikel 10)

De horecabedrijven buiten het centrumgebied zijn bestemd tot "Horecadoeleinden". Het betreft een bedrijf aan de Smeestraat, de Sint Janstraat en de Sint Annastraat. Binnen de bouwbeperkingen wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, waarbij op verschillende plaatsen een bebouwingsgrens is opgenomen waarin de voorgevel opgericht dient te worden. Evenals bij de bestemming "Woondoeleinden" zijn in sommige gevallen, met name in hoeksituaties, meerdere bebouwingsgrenzen, die de plaatsing van de representatieve gevels aangeven, op de plankaart aangegeven. In voorkomende gevallen dient de zijgevel gelijk aan de voorgevel behandeld te worden zodat dan ook de zijgevel in de bebouwingsgrens gebouwd dient te worden. Met betrekking tot de breedte, dakvoetheoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en het maximaal toegestane bebouwde oppervlak voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Burgemeester en Wethouders zijn onder bepaalde voorwaarden bevoegd de bestemming "Horecadoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". De gebieden waarop deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is staan weergegeven op de kaart.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 11)

De bestaande bedrijven buiten het centrumgebied zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". Voor bedrijven die niet in het centrumgebied gelegen zijn, is een subbestemming opgenomen, die is toegesneden op de huidige bedrijfsvoering. Ten aanzien van bestaande bedrijvigheid is het beleid gericht op consolidatie. Indien een bedrijf zich zodanig ontwikkelt dat het qua milieubelasting niet langer past in een woongebied, dan wordt verplaatsing nagestreefd. Binnen de bouwbeperkingen wordt gewerkt met een bebouwingsvlak, waarbij op verschillende plaatsen een bebouwingsgrens is opgenomen waarin de voorgevel opgericht dient te worden. Evenals bij de bestemming "Woondoeleinden" zijn in sommige gevallen, met name in hoeksituaties, meerdere bebouwingsgrenzen, die de plaatsing van de representatieve gevels aangeven, op de plankaart aangegeven. In voorkomende gevallen dient de zijgevel gelijk aan de voorgevel behandeld te worden zodat dan ook de zijgevel in de bebouwingsgrens gebouwd dient te worden. Met betrekking tot de breedte, dakvoetheoogte en dakhelling is een nadere maatvoering opgenomen.

Ten aanzien van de situering van het hoofdgebouw en de afstand tussen vrijstaande gebouwen zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen. Ook is er een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Be-

drijfsactiviteiten voorkomen. Bij toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid dient het advies van een milieudeskundige te worden ingewonnen.

In lid 5 zijn een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ten eerste een wijzigingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Ten tweede een wijzigingsbevoegdheid om onder bepaalde voorwaarden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". De gebieden waarop de laatste wijzigingsbevoegdheid van toepassing is staan weergegeven op de kaart. Tevens is er in lid 6 een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemming "Centrumdoeleinden". Het betreffende gebied staat op de kaart weergegeven.

Bedrijventerrein (artikel 12)

In het plangebied liggen twee kleine bedrijventerreinen, aan de zuidkant van Sluis (omgeving Smoutweg) en ten noordwesten van de kern (omgeving Landbouwmuseum). Specifiek voor deze terreinen is de bestemming "Bedrijventerrein" geïntroduceerd, waarbinnen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan zijn.

De bebouwingsbepalingen zijn opgenomen in het artikel.

Recreatieve doeleinden (artikel 13)

In de parkzone bevinden zich enige recreatieve functies, te weten een kampeerterrein, tennisvelden, voetbalvelden en volkstuinten. Deze gronden zijn bestemd voor "Recreatieve doeleinden". De gronden worden hoofdzakelijk gebruikt voor openlucht recreatie, de bebouwingsmogelijkheden zijn hierop afgestemd. De bebouwing bestaat uit enkele kantines, clubgebouwen en kleed- en opslagruimtes van een beperkt volume.

Het kampeerterrein heeft de subbestemming "kampeerterrein". Op deze gronden is ten behoeve van het beheer van de camping een bedrijfswoning toegestaan. Naast bouw-bepalingen voor de toegestane bebouwing zijn enige bepalingen opgenomen met betrekking tot de standplaatsen voor kampeermiddelen.

De sportvelden hebben een subbestemming "sportieve recreatie". De situering van de (bestaande) bebouwing is middels een bebouwingsvlak op de plankaart nader aangeduid. Het bebouwingspercentage is zo gekozen dat nog enige uitbreiding van het bestaande bouwvolume is toegestaan. De totale hoogte van de bebouwing is op de plankaart aangegeven. De hoogte van andere bouwwerken op de gronden met de subbestemming "sportieve recreatie" bedraagt maximaal 4 meter, met dien verstande dat de hoogte van vlaggen- en lichtmasten en ballenvangers maximaal 12 meter mag bedragen.

Het volkstuintencomplex heeft de subbestemming "volkstuinten". Op deze gronden is per volkstuin één gebouw van maximaal 8 m² toegestaan ten behoeve van de opslag van materialen.

Burgemeester en Wethouders zijn onder bepaalde voorwaarden bevoegd de bestemming "Recreatieve doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden". Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is weergegeven op de kaart.

Agrarische doeleinden (artikel 14)

Een weiland in het noorden van het plangebied is bestemd tot agrarische doeleinden. Binnen deze bestemming mogen alleen andere bouwwerken worden opgericht. Ten aanzien van het uitsluiten van mestopslag is in lid 4 een specifiek gebruiksverbod opgenomen. In lid 5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder bepaalde voorwaarden te wijzigen in woondoeleinden. Het gebied waarop deze bevoegdheid van toepassing is staat aangegeven op de kaart.

Cultuurmonument (artikel 15)

De groenstructuur van Sluis wordt met name bepaald door de met bomen beplante vestingwallen rondom de stad. De vestingwallen en de groene gebieden tussen het bebouwde gebied en de vestingwallen zijn bestemd tot "Cultuurmonument".

Daarnaast zijn ook de historische stadsmuren aan de Kalkboei en het groengebied aan de Schaliestraat, waar zich de restanten van de Sint Janskerk bevinden, tot cultuurmonument bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter bescherming van cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van bepaalde nader omschreven werken en werkzaamheden moet vooraf een aanlegvergunning aangevraagd worden bij het college van Burgemeester en Wethouders. Het gebruik van deze gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie en het blijvend omzetten van grasland in bouwland is expliciet verboden.

Autoboxen (artikel 16)

Binnen het plangebied zijn verscheidene zelfstandige autoboxen gesitueerd die met name gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken.

Schuur (artikel 17)

Binnen het plangebied zijn verscheidene zelfstandige schuren gesitueerd die met name gebruikt worden voor opslag, berging en stalling. Burgemeester en Wethouders zijn onder bepaalde voorwaarden bevoegd de bestemming "Schuur" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden".

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 18)

De 'openbare' buitenruimte in het plangebied is bestemd voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Hieronder vallen verkeersvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De parkeerterreinen zijn middels een subbestemming bestemd tot "parkeerterreinen". Op deze gronden zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter. Op grond van artikel 27 lid 3 sub b kan vrijstelling worden verleend tot maximaal 10 meter. Voor niet voor bewoning bestemde gebouwen zijn specifieke bouwbepalingen opgenomen.

Water (artikel 19)

Binnen de grenzen van het plangebied ligt aan de zuidwest zijde een gedeelte van De Damsche Vaart. Deze waterloop is bestemd tot "Water". Overige waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals afwateringsloten zijn niet expliciet tot water bestemd.

Groenvoorzieningen (artikel 20)

De groengebieden in de kern zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. De eigenaar van de groenvoorziening is verantwoordelijk voor de inrichting en beheer ervan. Het bestemmingsplan is namelijk niet het instrument op grond waarvan de inrichting van deze gronden kan worden geregeld en afgedwongen.

Molenbiotoop (artikel 21) (Dubbelbestemming)

Rondom de molen van Sluis dient rekening te worden gehouden met een molenbeschermingszone. Binnen deze zone geldt er een beperking voor de hoogte van nieuwe gebouwen (waarbij onder voorwaarden vrijstelling mogelijk is). Voor het planten (of verwijderen) van houtgewas en andere opgaande beplanting is een aanlegvergunning vereist. Alvorens op een aanvraag te beslissen dient een molendeskundige van de vereniging De Zeeuwse Molen of de vereniging De Hollandsche Molen te worden gehoord omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning de windvang voor de molen of de waarde van de molen als landschapbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Archeologisch waardevol terrein (artikel 22) (Dubbelbestemming)

Uit de archeologische verwachtings- en advieskaart van Sluis opgesteld door Archeologisch Adviesbureau RAAP blijkt dat er voor vrijwel het gehele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Met uitzondering van een gedeelte van de Sint Annastraat is aan het gehele plangebied de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" toegekend. Daar de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zijn gelegen binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming.

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen uitsluitend toegestaan indien er geen grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden. Bouwwerken waarbij grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden zijn door middel van een vrijstelling toegestaan. Voorwaarde voor toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders is dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe dienen burgemeester en wethouders advies in te winnen bij een archeologisch deskundige.

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is er voor bepaalde werken en of werkzaamheden tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast. Alvorens burgemeester en wethouders een aanlegvergunning verlenen dient er een archeologisch deskundige gehoord te worden omtrent de vraag of de archeologische waarden voldoende

worden beschermd en of er eventueel technische voorwaarden getroffen dienen te worden. Het aanlegvergunningvereiste is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen, werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van dit plan in uitvoering zijn en werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaats vinden.

Het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet uitgesloten.

III. OVERIGE BEPALINGEN

Algemene vrijstellingen (artikel 23)

In artikel 23 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, voorzover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen. Ook is een vrijstelling opgenomen voor het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 24)

Artikel 24 betreft een aantal wijzigingsbevoegdheden voor Burgemeester en Wethouders ten aanzien van het bouwen van nutsgebouwtjes en het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, voorzover dit leidt tot wijziging van bestemmingen, en geringe verschuivingen van de bestemmingsgrens.

Nadere eisen (artikel 25)

In artikel 25 is de bevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen in verband met de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen, en aan- en uitbouwen, de dakhelling van gebouwen en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken. Deze eisen mogen slechts gesteld worden met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad, afbreuk wordt gedaan aan doeleinden van het plan en in het kader van de bereikbaarheid van bouwwerken in verband met calamiteiten.

Hoogte van bouwwerken (artikel 26)

In artikel 26 is een algemene hoogtebepaling opgenomen. Deze maten zijn van kracht, tenzij in de voorschriften en/of op de plankaart anders is bepaald c.q. aangegeven.

Gebruiksbepalingen (artikel 27)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken in strijd met de bestemming. Bepaald is dat in ieder geval tot het verboden gebruik wordt gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een sekswinkel, een escortbedrijf en straat- en raamprostitutie. De bestaande sekswinkels zijn onder het overgangsrecht gebracht.

Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Overgangsbepalingen (artikel 28)

Artikel 28 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken en het bouwen van bouwwerken die in enigerlei opzicht afwijken van het plan.

Algemene procedurevoorschriften (artikel 29)

In artikel 29 zijn procedurevoorschriften opgenomen die bij het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden door het college van burgemeester en wethouders in acht genomen dienen te worden.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 30)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de vierde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden. Bij het opleggen van de straf kan rekening gehouden worden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald.

Slotbepaling (artikel 31)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Kom Sluis".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt grotendeels de bestaande situatie en is zodoende overwegend conserverend van aard.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

Op basis van de inspraakverordening van de gemeente Sluis dient de gemeente Sluis de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" heeft in verband daarmee vanaf 2 mei 2007 gedurende een periode van 6 weken in het gemeentehuis ter visie gelegen. Inspraakreacties konden aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Er zijn 17 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Een aantal inspraakreacties zijn een gezamenlijk initiatief van meerdere indieners. Mondeling is buiten de inspraakavond om één reacties ontvangen. De mondelinge reacties, die tijdens de inspraakavond op 31 mei 2007 individueel zijn geuit, zijn gelijkloidend aan de schriftelijke reacties.

In de antwoordnotitie is een korte samenvatting gegeven van de inspraakreacties welke schriftelijk en mondeling ontvangen zijn met daarbij de beantwoording van de gemeente. Tevens is overzicht van de afzonderlijke indieners van de inspraakreacties opgenomen. In de beantwoording is, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is bijgesteld c.q. gewijzigd. Afschriften van de inspraakreacties zijn opgenomen als bijlage bij de antwoordnotitie. De antwoordnotitie is toegevoegd als bijlage 1 van onderhavig bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" heeft na aanpassing met ingang van 26 juni 2008 tot en met 6 augustus 2008 ter visie gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan. Er zijn 12 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen is een gezamenlijk initiatief van meerdere indieners.

In het zienswijzennotitie wordt een korte samenvatting gegeven van de zienswijzen welke schriftelijk ontvangen zijn met daarbij de beantwoording van de gemeente. Tevens is een overzicht van de afzonderlijke indieners van de zienswijzen opgenomen. In de beantwoording wordt, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden bijgesteld c.q. gewijzigd. De zienswijzennotitie is toegevoegd als bijlage 2 van onderhavig bestemmingsplan.

8.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985 heeft de gemeente Sluis vanaf 25 april 2007 vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis". Vooroverlegreacties konden aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
- Nederlandse Gasunie;
- Vereniging De Zeeuwse Molen;
- ZLTO- raad Zeeland;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken Zeeuws-Vlaanderen;
- NV Delta Nutsbedrijven;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Naar aanleiding van het overleg zijn reacties van de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) subcommissie gemeentelijke plannen, het waterschap Zeeuws-Vlaanderen, de Nederlandse Gasunie en van de vereniging De Zeeuwse Molen ontvangen. De overige instanties hebben niet op het voorontwerp gereageerd.

In de antwoordnotitie is een korte samenvatting gegeven van de overlegreacties welke schriftelijk ontvangen zijn met daarbij de beantwoording van de gemeente. In de beantwoording is, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is bijgesteld c.q. gewijzigd. Afschriften van de overlegreacties zijn opgenomen als bijlage bij de antwoordnotitie. De antwoordnotitie is als bijlage 1 aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

9 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 27 november 2008 zijn naast de wijzigingen zoals opgenomen in de zienswijzennotitie, de volgende wijzigingen aangebracht:

- het bouwblok behorende bij de camping De Meidoorn, gelegen aan de Zuiddijk, krijgt een bebouwingspercentage van 100% in plaats van 70% zoals in de antwoordnotitie staat aangegeven;
- ter plaatse van de Smoutweg wordt planologisch één woning mogelijk gemaakt. Gelet op de ligging nabij twee doorgaande wegen, speelt geluid hierbij een belangrijke rol. Het aspect geluid bepaalt de exacte ligging van de woning.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Antwoordnotitie



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen · Goes · Middelburg · Breda · Terneuzen

ANTWOORDNOTITIE

**Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
“Kom Sluis”**



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



gemeente
titel

Sluis
Antwoordnotitie inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis"



projectnummer
datum
status

GS4005
17 juni 2008
Definitief



ANTWOORDNOTITIE

Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

INHOUD

1	EINDVERSLAG INSPRAAKREACTIES	2
2.	EINDVERSLAG VOOROVERLEGREACTIES	14
3.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	20

BIJLAGEN:

1. Indieners inspraakreacties;
2. Afschriften inspraakreacties;
3. Afschriften overlegreacties;
4. Brief Gedeputeerde Staten inzake bufferzone.

1 EINDVERSLAG INSPRAAKREACTIES

Op basis van de inspraakverordening van de gemeente Sluis dient de gemeente Sluis de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" heeft in verband daarmee vanaf 2 mei 2007 gedurende een periode van 6 weken in het gemeentehuis ter visie gelegen. Inspraakreacties konden aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

Er zijn 17 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Een aantal inspraakreacties is een gezamenlijk initiatief van meerdere indieners. Mondeling is buiten de inspraakavond om één reactie ontvangen. De mondelinge reacties, die tijdens de inspraakavond op 31 mei 2007 individueel zijn geuit, zijn gelijkloidend aan de schriftelijke reacties. In het onderstaande wordt een korte samenvatting gegeven van de inspraakreacties welke schriftelijk en mondeling ontvangen zijn met daarbij de beantwoording van de gemeente. Een overzicht van de afzonderlijke indieners van de inspraakreacties is opgenomen als bijlage 1.

In de beantwoording wordt, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden bijgesteld c.q. gewijzigd. Afschriften van de inspraakreacties zijn opgenomen als bijlage 2.

**I-1 Familie Boudra, Van parys, Pyfferoen, van Keulen en Van Hoeve
Dr. Willem Dreesstraat 14, 16, 18, 20 en 22
4524 GB Sluis**

Brief van 29 mei 2007, ontvangen 31 mei 2007

Reactie

De reactie is gericht op onduidelijkheden omtrent de inrichting van de 7 meter brede groenstrook aan de buitenrand van de parkeervoorziening. Indieners verzoeken om de inrichting van de groenstrook in het bestemmingsplan specifiek te omschrijven waarbij tevens de gemeentelijke handhaving wordt afgedekt.

Beantwoording

Door het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2007 omtrent de groenvoorziening rondom het parkeerterrein besluitvorming plaatsgevonden.

Besloten is om af te zien van de 7 meter brede groenstrook zoals aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan. Aan indieners wordt een strook van 3 meter, welke grenst aan diens tuinen, verkocht. Hiervan is in het voorontwerp bestemmingsplan 1 meter bestemd voor "Woondoeleinden". De overige 2 meter maken reeds deel uit van de bestemming "Groenvoorziening". Deze strook van 3 meter wordt in het ontwerp bestemmingsplan dus als "Groenvoorziening" bestemd. Van deze 3 meter is daarmee 2 meter gelegen op de percelen van de bewoners en 1 meter op het huidige parkeerterrein. De strook zal gaan fungeren als afscheiding tussen de parkeervoorziening en de erven. De bestaande haag blijft gehandhaafd met dien verstande dat de eigenaar van de parkeervoorziening de buitenzijde en de bovenzijde gaat onderhouden en de bewoners de eigen zijde. De inrichting van de groenstrook is daarmee geborgd. De overige gronden krijgen de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting en de plankaart.

**I-2 WELAN Holding BV
Mevrouw I.M.L. Langenberg
Heilleweg 2
4524 KM Sluis**

Brief van 4 juni 2007, ontvangen 11 juni 2007

Reactie

1. De loods op het perceel I 2228 en het omliggende perceel I 2229 zijn in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als "Verkeers- en Verblijfsdoeleinden". Indiener heeft bezwaar tegen deze bestemming. De loods aan de Klokstraat heeft sinds lange tijd een logistieke functie ten behoeve van het horecabedrijf van indiener. Verzocht wordt daarom de loods dusdanig te bestemmen dat het huidige gebruik mogelijk blijft.
2. Met betrekking tot het omliggende parkeerterrein wordt verzocht dit te bestemmen als "Centrumvoorzieningen", aangezien deze bestemming de toekomstige ontwikkelingen in het gebied kan versterken.

Beantwoording

1. De reactie aangaande de loods wordt onderschreven. Dit betekent dat de betreffende loods conform het huidige gebruik zal worden bestemd.

2. Wat betreft de bestemming van het omliggende parkeerterrein heeft het college onlangs besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van detailhandel ter plaatse. Dit betekent dat de locatie niet bestemd zal worden tot "Centrumvoorzieningen". Derhalve wordt zowel de schuur als het bestaande parkeerterrein overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

Conclusie

De reactie onder -1- en -2- leiden tot aanpassing van de plankaart.

I-3 Familie Viane en Leenhouders

Bagijnhof 15 en 21

4524 EP Sluis

Brief van 18 juni 2007, ontvangen 20 juni 2007

Reactie

Indieners hebben bezwaar tegen de volgende onderdelen van het bestemmingplan:

1. De legalisatie van het achtererf van het restaurant de Lindenhoeve, gevestigd aan de Beestenmarkt 4, grenzend aan de Klokstraat. Het terrein is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als "Centrumdoeleinden" met de aanduiding "zonder gebouwen". Door indieners wordt dit gezien als een legalisatie van de horecafunctie. Aangezien er reeds door indieners een jarenlange strijd is tegen de overlast inzake de horeca-activiteiten op het achtererf alsmede er door verschillende politieke partijen toezeggingen zijn gedaan ter voorkoming van een complete legalisatie van het terrein, is de opgelegde bestemming onwenselijk en in strijd met de inzichten van de politieke partijen. Daarnaast wordt gesuggereerd dat het horecaterrein in strijd is met zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid. In het Omgevingsplan is namelijk aangegeven dat het verbeteren van parkeervoorzieningen het speerpunt is voor kwaliteitsverbetering van de detailhandel. Ook in de ruimtelijke economische visie en in de bestuursrapportage van de gemeente staat aangegeven dat het aantal parkeervoorzieningen zwak is en dat er een sluitend parkeerbeleid dient te komen. Om deze redenen is voor indieners onbegrijpelijk dat de huidige bestemming gewijzigd wordt in een bestemming ten behoeve van de horeca;
2. de legalisatie van het bestaande speelterrein aan de Klokstraat. Indieners ondervinden ernstige geluidhinder van dit speelterrein. Daarnaast wordt door het speelterrein de privacy onaanvaardbaar aangetast. Indieners suggereren dat door de overlast de leefbaarheid door het speelterrein op de, naar mening van indieners, planologisch ongeschikte locatie, ernstig wordt aangetast. Om deze redenen wordt verzocht om in het onderhavige bestemmingsplan bepalingen op te nemen om de geluidsoverlast te beperken en om te voorzien in een gewaarborgde privacy;

Beantwoording

1. Voor het gebruik van het achterterrein als erf bij het restaurant is onlangs middels artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling verleend en vervolgens een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van een serre van 100 m². Dit besluit is onherroepelijk geworden. De bestemming zoals aangegeven op het voorontwerpbestemmingsplan staat om die reden correct aangegeven;
2. betreffende het speelterrein is onlangs middels artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling verleend en vervolgens een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van een grotere speelwerktuig. Dit besluit is onherroepelijk geworden. De voorschriften en plankaart worden aangepast op dit grotere speelwerktuig.

Conclusie

Het gedeelte van de inspraakreactie betreffende het speelterrein waar reeds een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO voor is verleend, leidt tot aanpassing van de voorschriften en de plankaart overeenkomstig de voormelde verleende vrijstelling.

I-4 De heer I. Herman
Kloosterstraat 16
4524 BL Sluis

Brief van 19 juni 2007, ontvangen 21 juni 2007

Reactie

Indiener maakt bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen molenbiotoop om de volgende redenen:

1. de molenbiotoop is niet enkel geldig voor bebouwing, maar ook voor beplanting. Verzocht wordt om in lid 2 van het de beschermingszone ook voor beplanting te laten gelden;
2. de regeling zoals opgenomen in artikel 22 lid 2 sub b is niet in overeenstemming met de regeling zoals opgenomen in de Handleiding Molenbiotoop van de Hollandsche Molen. Dit dient aangepast te worden;
3. de in artikel 22 lid 5 sub 2 opgenomen tekst omtrent het advies dat ingewonnen dient te worden bij de molendeskundige, is onduidelijk. Verzocht wordt of deze aanduiding vervangen kan worden door de vereniging De Zeeuwse Molen of de vereniging De Hollandsche Molen.

Beantwoording

1. In lid 2 van het betreffende artikel (artikel 22) zijn bouwbepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op bouwwerken. Aangezien beplanting niet als een bouwwerk is aan te merken kunnen hiervoor in dit lid geen bepalingen worden opgenomen. De restricties voor beplanting zijn daarom opgenomen in het zogenaamde aanlegvergunningstelsel (lid 4). In dit lid is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
 - b. het ophogen van gronden.

Voor het mogelijk afgeven van een dergelijke vergunning geldt het toetsingscriterium dat deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

Om dit te kunnen beoordelen zal advies ingewonnen worden bij de vereniging De Zeeuwse Molen dan wel de vereniging De Hollandsche Molen.

In de optiek van de gemeente is hiermee de windvang van de molen voldoende geborgd.

2. De regeling zoals opgenomen in de Handleiding Molenbiotoop van de Hollandsche Molen wordt overgenomen in artikel 22 van de voorschriften. Dit leidt tot de volgende aanpassing:

2. *Toelaatbare bebouwing*

Op deze gronden mag ten behoeve van de samenvallende bestemmingen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 100 meter rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
- b. tussen de 100 en de 400 meter vanaf de molen geldt ten aanzien van de maximale bouwhoogte de volgende bepaling:*

maximale bouwhoogte = (afstand tot molen/50) + (0,2 x askophoogte van molen)

waarbij:

- *alle maten in meters worden uitgedrukt;*
 - *de hoogte van het geplande bouwwerk en de askophoogte beide dienen te worden bepaald ten opzichte van hetzelfde peil.*
- c. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al beperkt is, is het bepaalde in sub a en b niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.*

3. De reactie wordt overgenomen in het betreffende artikel. Als molendeskundige wordt de vereniging De Zeeuwse Molen dan wel de vereniging De Hollandsche Molens opgenomen in deze bepaling opgenomen.

Conclusie

De reactie onder -2- leidt tot aanpassing van de toelichting en artikel 22 van de voorschriften.

De reactie onder -3- leidt tot aanpassing van artikel 22 van de voorschriften.

I-5 Wildhage plantontwikkeling BV
De heren P. Peeters en W. Snoeren
Hoofdstraat 8

5109 AC 's-Gravenmoer

Brief van 18 juni 2007, ontvangen 21 juni 2007

Reactie

Indieners hebben het plan om het perceel St. Annastraat 17, na sloop van de horecazaak, te herontwikkelen.

Vooruitlopend op deze ontwikkeling verzoeken indieners om het betreffende perceel te bestemmen tot "Centrumvoorzieningen" en in de bijbehorende bepalingen op te nemen dat er een gebouw toegestaan is met een maximale goothoogte van 7 meter ten opzicht van het peil van de bestaande bebouwing met op de hoeken een extra bouwlaag als bebouwingsaccent. Dit conform de beoogde ontwikkeling.

Beantwoording

Het betreffende perceel is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd voor "Centrumvoorzieningen". Dit is een ruime bestemming, waarbinnen de functies detailhandel, horecabedrijven, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (categorie I) en wonen (zowel in combinatie met de voornoemde functies als zelfstandig) mogelijk zijn.

Voor het perceel St. Annastraat 17 is een bouwvlak opgenomen dat overeenkomt met de huidige situatie. Om het initiatief te kunnen realiseren is vergroting van het bouwvlak nodig. Zou het initiatief zich beperken tot het huidige bouwvlak, zou omzetting van de huidige horecafunctie naar een woonfunctie binnen de bestemming mogelijk zijn.

De gemeente staat in principe positief tegenover de beoogde ontwikkeling. Het initiatief past namelijk binnen het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006 tot 2015. De locatie is in het uitvoeringsprogramma ingedeeld in het deelgebied Lintwonen. Dit houdt in dat zowel grondgebonden als niet grondgebonden woningen van maximaal twee lagen met kap toegestaan zijn.

Echter, om deze ontwikkeling (vergroting bouwvlak en aanpassing maatvoering ten behoeve van de bebouwingsaccenten) mee te kunnen nemen in het ontwerpbestemmingsplan zal het initiatief op z'n merites beoordeeld moeten worden. Een belangrijk criterium hierbij is dat het initiatief c.q. project opgenomen moet zijn op de gemeentelijke planningslijst. Op de door de gemeenteraad vastgestelde en door de provincie goedgekeurde planningslijst 2007-2017 is de beoogde ontwikkeling niet meegenomen. Ook op de door de gemeenteraad vastgestelde planningslijst 2008-2018 is de beoogde ontwikkeling niet opgenomen.

De gemeente adviseert initiatiefnemer daarom om voor de beoogde ontwikkeling een afzonderlijk verzoek in te dienen. Bij een positieve beoordeling van het verzoek kan het beoogde initiatief opgenomen worden op de gemeentelijke planningslijst, waarmee er een grondslag is om het project te kunnen realiseren. Hiervoor zal dan een aparte planologische procedure doorlopen moeten worden.

Het bovenstaande betekent dat het initiatief, ondanks de positieve grondhouding van de gemeente, thans niet kan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Uiteraard is het wel mogelijk om binnen de thans in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen een bouwplan te realiseren.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting, voorschriften en plankaart.

I-6 Advies- en Studieburo Golufradi NV

Namens de heer R. Lannoye

Hoogstraat 57

4524 AB Sluis

Brief van 20 juni 2007, ontvangen 22 juni 2007

Reactie

Indiener is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006 tot 2015 is. Hierin wordt namelijk de mogelijkheid geboden om op de percelen Hoogstraat 57, 59 en 61 maximaal 10 niet grondgebonden woningen op te richten. Door de gemeente is toegezegd dat aan de

door indiener beoogde ontwikkeling medewerking kan worden verleend, mits gehouden wordt aan de in het uitvoeringsprogramma genoemde voorwaarden. Doordat de percelen zijn opgesplitst in de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" en "Woondoeleinden" en de beoogde ontwikkeling strijdig is met de bepalingen behorend bij "Woondoeleinden", is de door indiener beoogde ontwikkeling echter niet meer mogelijk. Verzocht wordt dan ook beide percelen te bestemmen tot "Woondoeleinden" en middels een aanpassing van de bijbehorende bepalingen de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Beantwoording

In de planningslijst 2007-2017 zijn voor de Hoogstraat inderdaad 10 woningen ingepland. In het voorontwerpbestemmingsplan is hieromtrent een wijzigingsbevoegdheid van "Bedrijfsdoeleinden" naar "Woondoeleinden" betreffende het perceel Hoogstraat 57 voorzien. Echter zijn daarbij de percelen Hoogstraat 59 en 61 niet meegenomen. Om de beoogde realisatie van 10 appartementen mogelijk te maken wordt de wijzigingsbevoegdheid ook van toepassing verklaard op de percelen Hoogstraat 59 en 61. In deze wijzigingsbevoegdheid zal tevens het bouwplan worden verwerkt en het vereveningsprincipe worden opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de voorschriften, de toelichting en de plankaart .

I-7 Familie Buysse Bolwerk Zuid 2 4524 EX Sluis

Brief van 19 juni 2007, ontvangen 21 juni 2007

Reactie

De reactie is gericht op onduidelijkheden omtrent de inrichting van de 7 meter brede groenstrook aan de buitenrand van perceel I 2028. Indieners verzoeken om de inrichting van de groenstrook in het voorontwerpbestemmingsplan specifiek te omschrijven.

Beantwoording

Door het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2007 omtrent de groenvoorziening rondom het parkeerterrein besluitvorming plaatsgevonden.

Met betrekking tot het gedeelte dat grenst aan Bolwerk-Zuid is het college van mening dat de inrichting van de achtertuinten aldaar zodanig is dat er in voldoende afscherming (coniferenheg) is voorzien en het de verwachting is dat deze afscherming door de bewoners in stand wordt gehouden. Het college acht het daarom niet reëel om aan deze zijde de aanleg van een groenvoorziening ter plaatse van het parkeerterrein voor te schrijven.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting, voorschriften en plankaart.

I-8 Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje
De heren H. Risseuw en J. de Hulster
p/a Philipsweg 9a
4501 PH Oostburg

Brief van 19 juni 2007, ontvangen 19 juni 2007

Reactie

1. Indieners geven aan dat digitaal de toelichting ontbreekt. De toelichting bevat vaak essentiële informatie en het is naar mening van indieners daarom wenselijk om de toelichting ook digitaal aan te bieden. In de toelichting staat bijvoorbeeld dat er geen grote planologische ingrepen beoogd zijn. Echter is dit onjuist aangezien het plan De Smeedtoeren momenteel in procedure is;
2. verzocht wordt het onderhavige bestemmingsplan aan te vullen met gegevens omtrent het natuurbeleid en aan te passen voor wat betreft de aanwezigheid van beschermde dier- en plantsoorten. Indieners zijn van mening dat dit verplicht is vanuit wet- en regelgeving en achten het tevens moreel verantwoordelijk;
3. indieners wijzen erop dat perceel I 698 deels binnen de begrenzing Nieuwe Natuur ligt en om die reden de in het voorontwerpbestemmingsplan opgelegde bestemming "Woondoeleinden" gewijzigd dient te worden.

Beantwoording

1. Het gehele bestemmingsplan, inclusief de toelichting, zal voortaan digitaal gepubliceerd worden.
2. Het bestemmingsplan heeft een overwegend beheersmatig karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt bestemd. Daarnaast worden er in het plangebied een aantal ontwikkelingen voorzien. Voor deze ontwikkelingen, waaronder het plan "De Smeedtoeren", zijn zogenaamde wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit houdt in dat de ontwikkelingen niet rechtstreeks op basis van het plan mogelijk zijn, maar dat er een wijzigingsplan zal moeten worden opgesteld, dat een aparte procedure zal doorlopen. In de wijzigingsbevoegdheden zijn criteria opgenomen, waaraan het wijzigingsplan moet voldoen. Als criterium wordt aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd dat *uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna*. Een integrale afweging van belangen en toetsing aan de wettelijk geldende eisen maken deel uit van een dergelijk wijzigingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan zal daarnaast aandacht worden besteed aan de natuur wet- en regelgeving. Hiertoe wordt in hoofdstuk 5 een aparte paragraaf opgenomen met de volgende tekst:

Flora en Fauna

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees initiatief voor een netwerk ter behoud van natuur. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (2005).

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. De Westerschelde is aangewezen als Vogelrichtlijngebied, de kern Sluis valt hier echter buiten.

Habitatrichtlijn

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op internationaal niveau. Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet bepaald in artikel 2 onder meer dat het verboden is om beschermde plant- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of de voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen. In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke plant- en diersoorten beschermd zijn, De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij kan middels artikel 75 ontheffing verlenen van de opgenomen verboden mits:

- *er geen andere bevredigende oplossing bestaat;*
- *er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;*
- *er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook als is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse soort.*

Zoals uit het voorgaande blijkt is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke plant- en diersoorten er voorkomen, wat de beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de aangetroffen soorten. Er dient immers te worden aangetoond dat met de ontwikkeling van een ruimtelijk plan het voortbestaan van plant- en diersoorten niet wordt bedreigd.

Natuurloket

Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het plangebied valt in hok 015-370, 015-371, 016-370 en 016-371, waar onder meer zijn aangetroffen op peildatum juni 2008:

- 1 soort vaatplan, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 6 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode lijst;
- 4 soorten zoogdieren, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 2 soorten zoogdieren, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 2 soorten zoogdieren, voorkomend op de Habitatrichtlijn;
- 2 soorten broedvogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 2 soorten broedvogels, voorkomend op de Rode lijst;
- 15 soorten watervogels, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 2 en 3;
- 4 soorten watervogels, voorkomend op de Vogelrichtlijn;
- 1 soort amfibie, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan in principe een beheersplan is, heeft ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan geen nader onderzoek plaatsgevonden naar de voorkomende planten- en diersoorten. Bij toekomstige ontwikkelingen dient de Habitatrichtlijn en de Flora en Faunawet onderzocht te worden. Daarbij moet vastgesteld worden in hoeverre het aannemelijk is dat de in het betreffende kilometerhok gesignaleerde soorten specifiek in het te ontwikkelen gebied voorkomen. Tevens moet worden onderzocht in hoeverre de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor het voortbestaan van de betreffende soorten. Opgemerkt wordt dat voor over deze ontwikkelingen betrekking hebben op het bestaand bebouwd gebied, het reëel is om te veronderstellen dat de consequenties voor beschermde plant- en diersoorten gering zullen zijn.

3. Het genoemde perceel ligt inderdaad binnen de begrenzing Nieuwe Natuur. Om die reden wordt dit perceel uit het bestemmingsplan gehaald en opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Thans is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding. In dit kader zal een nadere afweging van de mogelijkheden op het betreffende perceel plaatsvinden.

Conclusie

De reactie onder -3- leidt tot aanpassing van de toelichting.

De reactie onder -4- leidt tot aanpassing van de plankaart.

I-9 Mevrouw A. van Hoeve-Visser

Marnixstraat 13

2251 KD Voorschoten

Mondelinge reactie 31 mei 2007

Brief van 19 juni 2007, ontvangen 25 juni 2007

Reactie

Op de plankaart is de voormalige historische paardenstal met aangebouwde hangar als onderdeel van een oude steenbakkerij, gelegen achter de woning aan Jaagpad 4, bestemd als "Woondoeleinden" met de aanduiding "zonder gebouwen". Aangezien indieners voornemens zijn dit gebouw te restaureren tot woning, wordt verzocht het betreffende gebouw te bestemmen als "Woondoeleinden" om zo de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Beantwoording

Restauratie van de schuur wordt door de gemeente als positief gezien. De gemeente is derhalve bereid de schuur als zodanig positief te bestemmen. Dit betekent dat de schuur de bestemming "Schuur" zal krijgen.

De gemeente kan echter niet instemmen met het verzoek om de schuur voor "woondoeleinden" te bestemmen. Het betreft hier enerzijds een historische schuur en geen voormalige woning. Anderzijds is het plan niet opgenomen op de Planninglijst Woningbouw 2007-2017 waarmee een grondslag tot het bestemmen van de schuur tot woning ontbreekt.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de plankaart. De schuur zal bestemd worden tot "Schuur".

I-10 Familie van Kruijssen, de heer M. de Poorter en de heer T. Kockuyt

Nieuwstraat 78

4524 CH Sluis

Brief van 4 mei 2007

Reactie

Indieners zijn zeer verheugd dat de woningen bestemd zijn als "Woondoeleinden" in plaats van als "Bedrijfsdoeleinden" zoals in het vigerend bestemmingsplan. Echter hebben de percelen M 689 en M 690 wel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" behouden. Aangezien in de toekomst eventueel plannen zijn om een woning ter plaatse van de percelen te realiseren, wordt dit door de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" onmogelijk gemaakt. Tevens wordt gesuggereerd dat vanwege deze bestemming de grond kan worden onteigend waarna de percelen bebouwd kunnen worden met loodsen ten behoeve van het aangrenzend bedrijventerrein. Dit zal voor alle in de nabijheid gelegen woningen overlast opleveren.

Beantwoording

Omzetting van de betreffende percelen naar woondoeleinden wordt in de optiek van de gemeente om de volgende redenen ongewenst geacht.

1. Milieukundig; woningbouw ter plaatse staat op gespannen voet met de belerende bestemming "Bedrijventerrein". Het bieden van mogelijkheden voor de realisering van woningen zal tot gevolg hebben dat zowel de woningen als de bedrijven daarvan hinder kunnen ondervinden. Op grond van VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" dienen bij nieuwe ontwikkelingen afstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (in dit geval woningen) in acht genomen te worden.
2. Stedenbouwkundig: de huidige woningen aan de Nieuwstraat zijn aan te merken als een enclave zonder directe band met de kern. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het niet voor de hand om deze enclave, mede gelet op de ligging ervan nabij een bedrijventerrein, uit te breiden met woningbouw.
3. Tenslotte is woningbouw op deze locatie niet opgenomen in de Planningslijst Woningbouw 2007 tot 2017, waarmee ook op dit punt een grondslag voor woningbouw niet aanwezig is.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting, voorschriften en plankaart.

I-11 De heer M. van de Plasse

Nieuweweg 5

4524 CH Sluis

Mondelinge reactie 18 juni 2007

Reactie

Op de plankaart zijn de, aan de Nieuweweg gesitueerde, 40 garageboxen niet als zodanig bestemd. Dit dient aangepast te worden.

Beantwoording

De autoboxen zijn wel als zodanig bestemd op de plankaart. De plankaart hoeft dus niet aangepast te worden.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting, voorschriften en plankaart.

2. EINDVERSLAG VOOROVERLEGREACTIES

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985 heeft de gemeente Sluis vanaf 25 april 2007 vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis". Vooroverlegreacties konden aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

Naar aanleiding van het overleg zijn reacties van de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) subcommissie gemeentelijke plannen, het waterschap Zeeuws-Vlaanderen, de Nederlandse Gasunie en van de vereniging De Zeeuwse Molen ontvangen. In het onderstaande wordt een korte samenvatting gegeven van de overlegreacties welke schriftelijk ontvangen zijn met daarbij de beantwoording van de gemeente.

In de beantwoording wordt, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden bijgesteld c.q. gewijzigd. Afschriften van de overlegreacties zijn opgenomen als bijlage 3.

V-1 Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)
Subcommissie gemeentelijke plannen
p/a Het Groene Woud 1
4330 AD Middelburg

Brief van 21 september 2007, ontvangen 24 september 2007

Algemeen:

In haar advies geeft de PCO de mate van hardheid van de gemaakte opmerkingen expliciet weer. Hiervoor worden drie categorieën gehanteerd:

- categorie 1 wordt toegekend aan opmerkingen over planelementen/regelingen, welke als onaanvaardbaar worden beschouwd. Deze aspecten vereisen een aanpassing van het plan;
- categorie 2 wordt toegekend aan opmerkingen, waarvan de mate van (on)aanvaardbaarheid op dat moment niet geheel duidelijk is. Een nadere motivering wordt vereist;
- categorie 3 wordt toegekend aan opmerkingen, aanbevelingen en suggesties ter bevordering van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen dienen als stimulerende aanbevelingen.

Reactie

Bedrijventerrein

1. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet voldaan aan de richtafstanden betreffende het bedrijventerrein en de milieuzonering. De PCO acht het noodzakelijk dat in de toelichting wordt onderbouwd waarom hier niet aan wordt voldaan en waarom niet voor een zonering op het betreffende bedrijventerrein is gekozen, waarbij de aanwezige bedrijven positief kunnen worden bestemd (cat. 2);
2. de PCO verzoekt de voorwaarden betreffende de kavelgrootte van bedrijven op kleinschalige bedrijventerreinen zoals vastgelegd in het Omgevingsplan, te vertalen in de voorschriften (cat. 2).

Archeologie

3. Verzocht wordt om duidelijkheid te verschaffen waarop de begrenzing van het archeologisch waardevol gebied op de plankaart is gebaseerd (cat. 2);
4. vermeld is dat het gebied een hoge verwachtingswaarde volgens de IKAW heeft, dit is echter volgens de archeologische verwachtings- en advieskaart die in 2001 door het archeologisch adviesbureau RAAP is opgesteld. Dit dient aangepast te worden (cat. 3);
5. het middeleeuws kasteel ligt niet ten noorden van het plangebied, maar net ten noorden van het plangebied. Dit dient aangepast te worden (cat. 3).

Bufferzone

6. De PCO acht het noodzakelijk dat de gemeente garanties overlegt dat in het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Buitengebied" de bufferzone betreffende agrarische bebouwing daadwerkelijk wordt verwerkt (cat. 2).

Water

7. Ondanks dat er geen ingrepen worden verwacht die van invloed zijn op het watersysteem, is het verplicht om in een zo vroeg mogelijk stadium het waterschap Zeeuws-Vlaanderen als adviseur bij de voorbereiding van het plan en besluiten te betrekken. Tevens dient het wateradvies, opgesteld door dit waterschap, opgenomen te worden in het onderhavige bestemmingsplan (cat. 2);
8. het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 "Samen Slim met water" is opgenomen in het Omgevingsplan en dient dus niet apart vermeld te worden (cat. 3).

Externe veiligheid

9. In paragraaf 3.2.6 is vermeld dat er een LPG tankstation in het plangebied aanwezig is. Deze is echter niet nader vermeld op de plankaart noch in de paragraaf betreffende de externe veiligheid. Op basis van de doorzet van het LPG tankstation dienen de veiligheidscontouren te worden vermeld (cat. 2);
10. de constatering in paragraaf 5.5. dat er op basis van het Omgevingsplan geen belemmeringen zijn is onjuist. Er dient onderzocht te worden welke risicobronnen in het plangebied liggen of aan het plangebied grenzen. De conclusie uit dit onderzoek dient opgenomen te worden in het onderhavige bestemmingsplan (cat. 2).

Artikel 19 sub b van de WRO

11. De PCO verzoekt om overeenkomstig de circulaire van 15 oktober 2003 een overzichtslijst van de reeds verleende vrijstellingen bij het onderhavige bestemmingsplan te voegen (art. 2);

Voorschriften

12. In artikel 1 dient een beschrijving van de archeologische deskundige opgenomen te worden (cat. 3);
13. in artikel 8 lid 1 sub d wordt verwezen naar categorie I van de staat van bedrijfsactiviteiten. Dit moet gewijzigd worden in categorie 1 (cat. 3);
14. in artikel 8 lid 2 sub c wordt verwezen naar een maximum gevelbreedte per blokzijde op de voorschriftenkaart 1. Op deze kaart is echter geen gevelbreedte aangegeven. Dit dient aangepast te worden (cat. 3);
15. in artikel 7 lid 4.1, sub f en lid 4.2 sub g, artikel 9 lid 5 sub f, artikel 10 lid 5 sub f, artikel 11 lid 5 sub f, artikel 12 lid 5.2 sub f, artikel 14 lid 4 sub f, artikel 15 lid 5 sub f en in artikel 18 lid 4 sub f dient de zin "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden" gewijzigd te worden in de zin "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden" (cat. 2);
16. artikel 8 lid 6.1 moet aangevuld worden met de zin "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden" (cat. 2);
17. artikel 16 lid 4 dient gewijzigd te worden in lid 5 (cat. 3);
aanbevolen wordt om onder artikel 19, lid 2 tevens gebouwen toe te staan met een maximum oppervlakte (cat. 3);
18. in artikel 23 lid 2.2 sub b moet de diepte worden teruggebracht van 35 cm naar 30 cm overeenkomstig de toelichting en het provinciaal beleid (cat. 2);

19. in artikel 23 lid 4.2 sub e moet de maximale oppervlakte worden teruggebracht van 50 m² naar 30 m² (cat. 2).
20. de naam van het onderhavige bestemmingsplan zoals weergegeven in artikel 23 dient te zijn "Kom Sluis" (cat. 3);
21. aanbevolen wordt om op alle voorschriftenkaarten straatnamen te vermelden om zo de leesbaarheid te verbeteren (cat. 3).

Molenbiotoop

22. De PCO verzoekt de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling betreffende de molenbiotoop aan te passen aan de regeling zoals opgenomen in de Handleiding Molenbiotoop van de Hollandsche Molen (cat. 2).

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheden

23. De PCO prefereert een omschrijving waaruit blijkt dat de aantallen te bouwen woningen (zullen) passen binnen het provinciaal beleid boven een beschrijving dat de woningen passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (cat. 3);
24. indien voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere grenswaarden zijn verleend voor het wijzigen van bepaalde bestemmingen in de bestemming "Woondoeleinden", vervalt de voorwaarde betreffende het verlenen van een hogere grenswaarde (cat. 3);
25. verzocht wordt om per wijzigingsbevoegdheid na te gaan of als voorwaarde moet worden opgenomen dat bij wijziging onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk is (cat. 3).

Beantwoording gemeente

1. Conform het omgevingsplan mogen de bedrijven maximaal milieucategorie 3 hebben. In het voorontwerp wordt uitgegaan van bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1, 2 en 3. Echter zijn de bedrijven op beide bedrijventerrein maximaal met milieucategorie 2 aangemerkt. Aangezien milieucategorie 2 dus voldoende is voor de bedrijventerreinen, vervalt de rechtstreekse toelating van categorie 3 in het bestemmingsplan. Eventueel kan middels het verlenen van vrijstelling medewerking worden verleend aan het uitoefenen van bedrijven met maximaal milieucategorie 3;
2. de bepalingen omtrent de maximale oppervlakte van 0,5 ha betreffende kavels op kleinschalige bedrijventerreinen, zoals opgenomen in het Omgevingsplan, wordt opgenomen in het bestemmingsplan;
- 3/5. betreffende archeologie is uitgegaan van een onjuiste kaart. De juiste kaart wordt opgenomen;
6. in de plantoelichting wordt een gegarandeerde zinsnede opgenomen omtrent het verwerken van de bufferzone betreffende agrarische bebouwing in het bestemmingsplan "Buitengebied". Deze intentie is d.d. 4 december 2007 schriftelijk aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Deze brief is in deze antwoordnotitie opgenomen als bijlage 4;
7. er wordt in de toelichting een waterparagraaf opgenomen. Tevens wordt in de voorschriften opgenomen dat werken en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de waterhuishoudkundig waarden van het gebied;

8. de verwijzing naar het waterhuishoudkundig plan 2001-2006 wordt doorgehaald en vervangen door het Omgevingsplan 2006-2012;
9. het LPG tankstation is reeds gesaneerd waardoor in het plangebied geen risico-bron met bijbehorende risicocontour meer aanwezig is;
10. aangezien het LPG tankstation is gesaneerd is de constatering dat er op basis van het Omgevingsplan geen belemmeringen zijn juist;
11. voor zover de gemeente beschikt over verleende vrijstellingen ex artikelen 15, 17 en 19 WRO, zal de gemeente een dergelijke lijst opstellen en aan de provincie doen toekomen;
- 12/21. de opmerkingen worden op de plankaart verwerkt;
22. de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling betreffende de molenbiotoop wordt aangepast aan de regeling zoals opgenomen in de Handleiding Molenbiotoop van de Hollandsche Molen;
23. de tekst wordt aangepast aan het provinciale woningbouwprogramma;
24. ten aanzien van de hogere geluidwaarden wordt opgemerkt dat voor nagenoeg de hele kern Sluis een 30 km per uur regime geldt. Er is om die reden geen sprake van een verplichting tot aanvraag van een vrijstelling van hogere grenswaarden. De voorwaarde betreffende het verlenen van een hogere grenswaarde vervalt daarom. Tevens wordt de beschrijving betreffende de hogere grenswaarde gewijzigd;
25. per wijzigingsbevoegdheid wordt nagegaan of als voorwaarde moet worden opgenomen dat bij wijziging onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk is.

Conclusies

- De reacties 1 t/m 7 en 12 t/m 25 leiden tot aanpassing van de toelichting.
- De reacties 1 t/m 5, 7 t/m 9, 12 t/m 22, 24 en 25 leiden tot aanpassing van de voorschriften.
- De reacties 3 t/m 5 leiden tot aanpassing van de plankaart.

V-2 Waterschap Zeeuws-Vlaanderen p/a Kennedylaan 1 4530 AB Terneuzen

Brief van 25 juni 2007, ontvangen 28 juni 2007

Reactie

Ondanks het feit dat het plan een consoliderend karakter heeft dient er, conform de Zeeuwse Handreiking Watertoets, een waterparagraaf opgesteld te worden. Deze dient ter advisering aan het waterschap voorgelegd te worden. Verzocht wordt bij het opstellen van de waterparagraaf te bezien of in het bestemmingsplan geanticipeerd kan worden op knelpunten en het toekomstig beleid, zoals opgenomen in het Stedelijke Waterplan Zeeuws Vlaanderen. Aangegeven dient onder andere of in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen met betrekking tot water voldoende ruimte bieden.

Beantwoording gemeente

Er wordt in de toelichting een waterparagraaf opgenomen. Tevens wordt in de voorschriften opgenomen dat werken en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de waterhuishoudkundig waarden van het gebied;

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting en de voorschriften.

**V-3 Nederlandse Gasunie
p/a Coenecoop 7
2740 AK Waddinxveen**

Brief van 26 april 2007, ontvangen 27 april 2007

Reactie

Binnen het plangebied zijn geen leidingen of stations van de Nederlandse Gasunie aanwezig.

Beantwoording gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**V-4 Vereniging De Zeeuwse Molen
p/a Hansweertsestraatweg 5
4416 ND Kruiningen**

Brief van 11 mei 2007, ontvangen 27 juni 2007

Reactie

De vereniging kan instemmen met de in het plan opgenomen bepalingen inzake de molenbeschermingszone.

Beantwoording gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Niet gereageerd

- ZLTO- raad Zeeland;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zeeuws-Vlaanderen;
- NV Delta Nutsbedrijven;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het plan zal ambtshalve op de volgende punten worden gewijzigd:

- In de toelichting op het bestemmingsplan zal de paragraaf over luchtkwaliteit (hoofdstuk 5) geactualiseerd worden. Dit heeft overigens geen consequenties voor het plan;
- Ter plaatse van het Belfort (Groote Markt) zal aan de raadskelder een horecabestemming worden toegekend;
- Aan de gronden met de bestemming "recreatieve doeleinden", gelegen buiten het bouwboek zal een gelijklopende subbestemming worden toegekend met de nadere aanwijzing (z) (zonder gebouwen);
- Ter plaatse van de Toversluis zal aan het afgebrande restaurant pand (Nieuwstraat 83) de bestemming horeca worden toegekend. In totaal zal binnen de bestemming Rde (Recreatieve doeleinden, dagrecreatieve elkweervoorzieningen) worden voorzien in 1200m² horeca in plaats van 1000m².
- Artikel 6, lid 4 sub b. (woondoeleinden): de mogelijkheid tot beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de bijgebouwen zal worden geschrapt, daar op grond van het gemeentelijk beleid deze activiteiten enkele in de woning is toegestaan;
- Artikel 7, lid 4.1: de wijzigingsbevoegdheid zal ook voorzien in een wijziging naar "Verkeer- en verblijfsdoeleinden";
- Het bouwvlak op de plankaart ter plaatse van De Dikke van Dale zal overeenkomstig het bouwplan worden vergroot met 100m²;
- In de toelichting en de voorschriften zullen enkele ondergeschikte (redactionele) wijzigingen worden doorgevoerd.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Indieners inspraakreacties

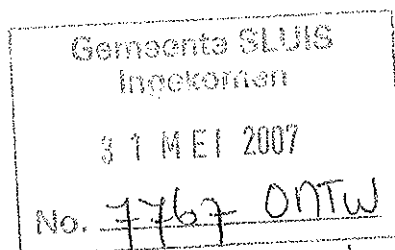
Overzicht indieners inspraakreacties			
	Naam	Adres	Woonplaats
I-1	Y. en K. Boudra	Dr. Willem Dreesstraat 14	Sluis
I-1	J. en A. Van parys	Dr. Willem Dreesstraat 16	Sluis
I-1	C. en E. Pyfferoen	Dr. Willem Dreesstraat 18	Sluis
I-1	J. en C. van Keulen	Dr. Willem Dreesstraat 20	Sluis
I-1	J. en A. van Hoeve	Dr. Willem Dreesstraat 22	Sluis
I-2	WELAN Holding BV	Heilleweg 2	Sluis
I-3	T. en I. Viane-Schreurs	Bagijnhof 15	Sluis
I-3	M. en G. Leenhouders-de Leeuw	Bagijnhof 21	Sluis
I-4	I. Herman	Kloosterstraat 16	Sluis
I-5	Wildhage plantontwikkeling BV	Hoofdstraat 8	's-Gravenmoer
I-6	I. Lannoye	Hoogstraat 57	Sluis
I-7	A. en C. Buysse	Bowerk Zuid 2	Sluis
I-8	Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje	Philipsweg 9a	Oostburg
I-9	A. van Hoeve-Visser	Marnixstraat 13	Voorschoten
I-10	Familie van Kruijsen	Nieuwstraat 78	Sluis
I-10	M. de Poorter	Zuiddijkstraat 82	Sluis
I-10	T. Kockuyt	Kloosterstraat 29	Sluis
I-11	M. van de Plasse	Nieuweweg 5	Sluis



BIJLAGE 2

Afschriften inspraakreacties

Van "Karin Go4Design" <kaybe@go4design.nl>
Aan: <info@gemeentesluis.nl>, <PClaeijs@gemeentesluis.nl>,
<JOcke@gemeentesluis.nl>, <KWildeboer@gemeentesluis.nl>
Datum Wo, Mei 30, 2007 9:09
Onderwerp: schriftelijk reactie m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis"



Sluis, 29 mei 2007

Kope

Betreft: schriftelijke reactie m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis"

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis" willen wij graag gebruik maken van het recht om een inspraakreactie te geven.

De ondergetekenden zijn de vijf bewoners uit plan Oost-II 2e gedeelte aanpalend aan het kadastrale perceel I-2028.

Specifiek willen wij refereren aan de tekening op de gemeente site bp-070405-GS4005-plan-blad3. Daar wordt een zeven meter brede groenstrook voorzien aan de buitenrand van het perceel I-2028. Wij willen graag weten hoe u deze groenstrook zal laten inrichten? Wij zouden graag zien dat dit een toegevoegde waarde geeft op de huidige situatie.

Er wordt in de toelichting artikel-21 p.52 een algemene omschrijving gegeven van een groenvoorziening, maar niets van een inrichting, zie bijlage p1/2.

In een eerder gesprek met het hoofd afdeling Beheer werd er al aangegeven dat er binnen de gemeente een mogelijkheid bestaat om een specifieke inrichting aan een groenstrook te geven.

Wij als omwonenden zouden graag willen dat u een specifieke omschrijving geeft aan de inrichting van deze groenstrook. Voor ons een belangrijk onderdeel o.a. voor het bewaken van onze privacy en veiligheid. Daarnaast hopen we dat hiermee ook de gemeentelijke handhaving is afgedekt.

Binnen de gemeente Sluis zijn er een tal van onbemande parkingen grenzend aan een woongebied. In een bijlage geven wij een voorbeeld van een parking bij het bezoekerscentrum-'t Zwin in Retranchement. Het is realistisch en te vergelijken met onze situatie.

Bij deze onbemande parking heeft de gemeente wel degelijk rekening gehouden met een goed ingerichte infrastructuur en beschermende groenstrook voor omwonenden.

De bosschages en doorgroeistenen behouden tevens het natuurlijk karakter van de omgeving, zie bijlage p3/4/5.

Wij hopen op uw begrip en wachten op een spoedig antwoord,

PS:

Bijlage-1: situatie deel van het bestemmingsplan, bp-070405-GS4005-plan-blad3.

Bijlage-2: artikel-21 is p.52 van de toelichting, omschrijving van een algemene groenvoorziening.

Bijlage-3: luchtfoto van de parking gelegen aan het bezoekerscentrum 't Zwin.

Bijlage-4: aanzicht foto van deze onbemande parking.

Bijlage-5: aanzicht foto van de beschermende groenstrook mbt. woonhuizen

Hoogachtend,

de buurtbewoners Dr Willem Dreesstraat 14 - 16 - 18 - 20 - 22

De heer en mevrouw J. en A. van Hoeve

De heer en mevrouw J. en A. Van parys

De heer en mevrouw J. en C. van Keulen

De heer en mevrouw Y. en K. Boudra

De heer en mevrouw C. en E. Pyfferoen

CC

Burgemeester en College

dhr. Jaap Sala

dhr. Leen Wille

mevr. Carien Bolijn

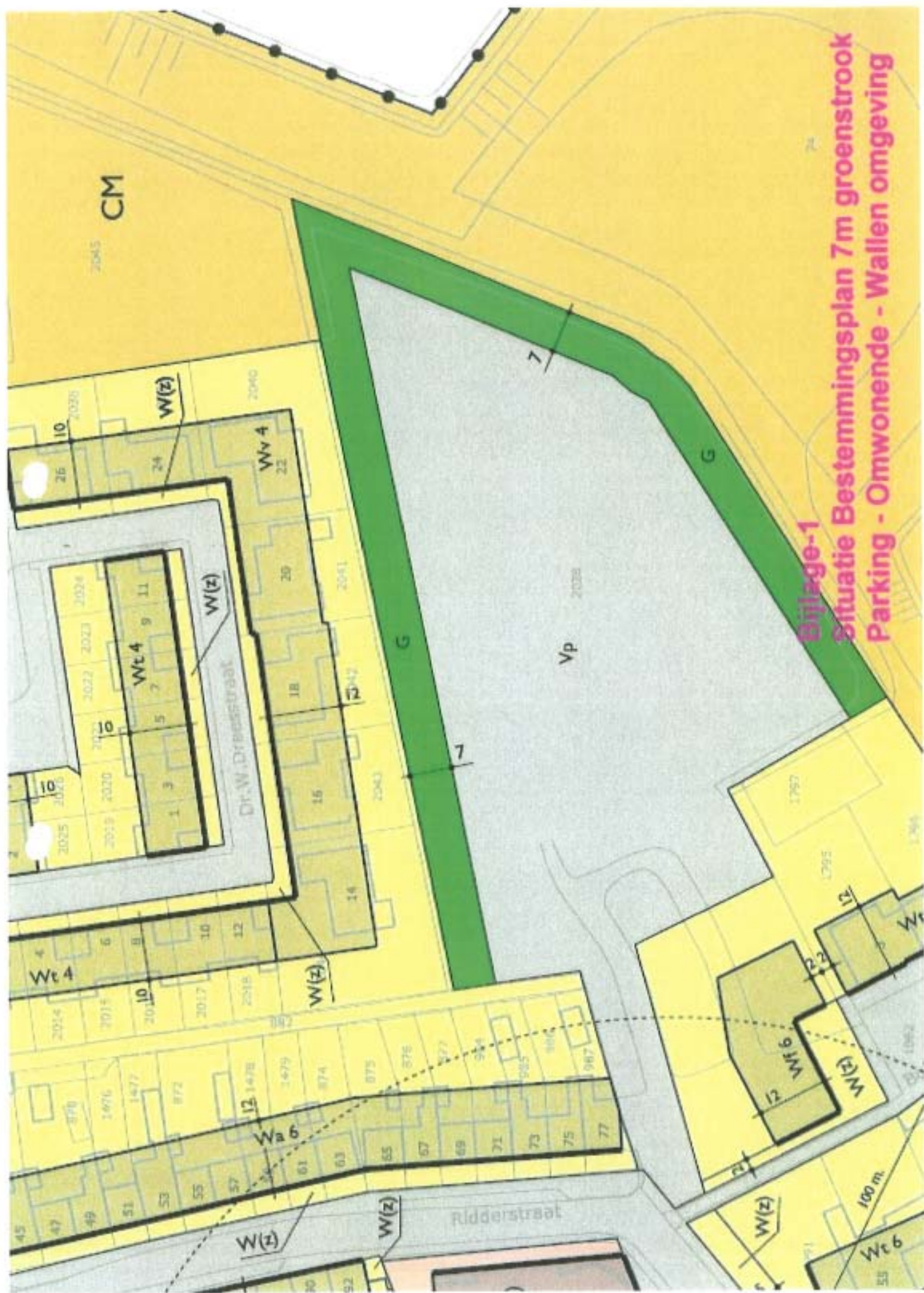
dhr. Henk Luijendijk

dhr. Theo Reijns

Mevr. J. Ocké

Dhr. K. Wildeboer

Dhr. P. Claeijs



Bijlage-1

Situatie Bestemmingsplan 7m groenstrook
Parking - Omwonende - Wallen omgeving

Artikel 21

Groenvoorzieningen (G)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstellingen

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

- 4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Bijlage-2

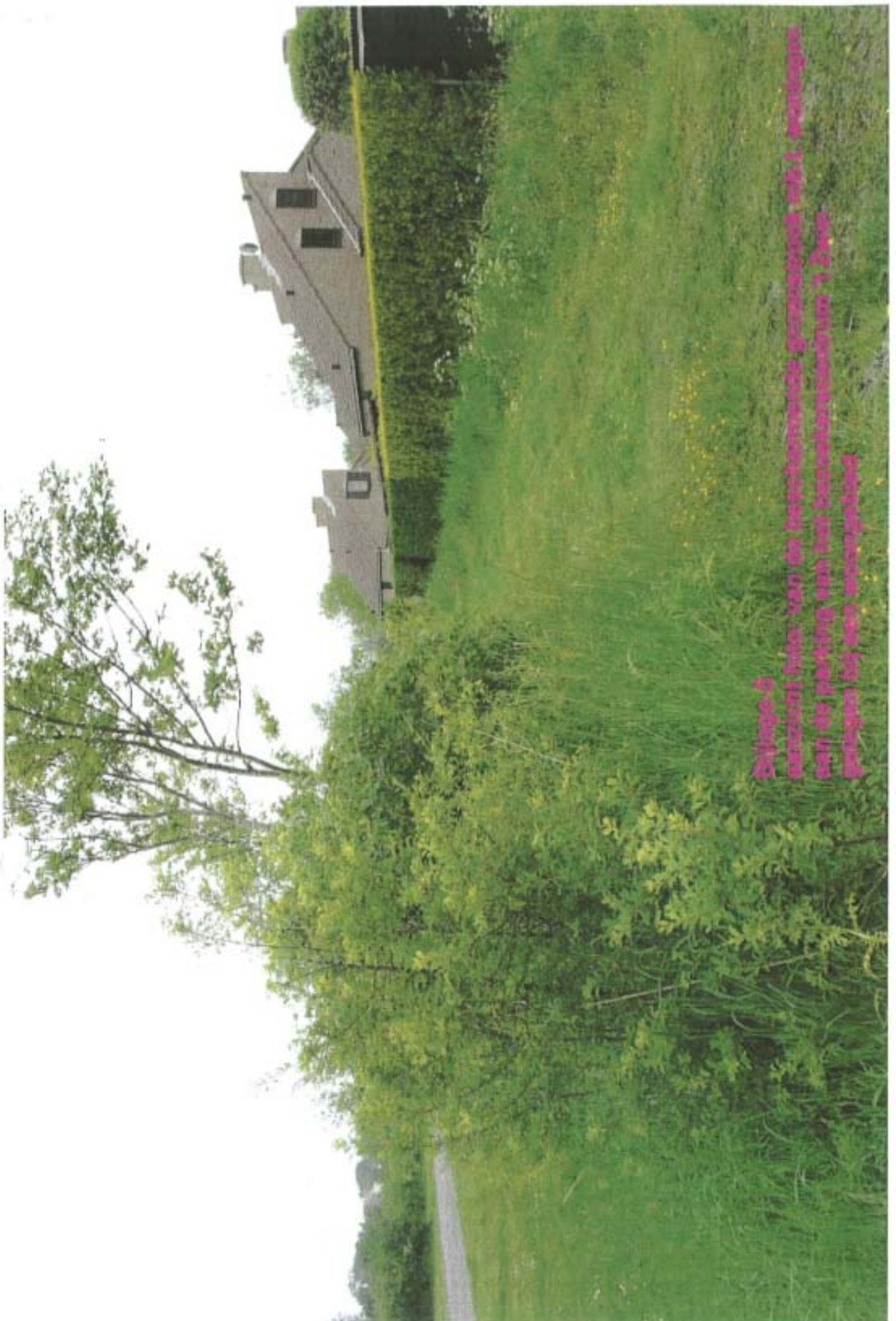
Omschrijving v/e algemene groenvoorziening





Bijlage-4
aanvullende foto: van de ondernemende parking
aan het bezoekerscentrum 't Zwaai
gelegen bij een woongebied

De afbeelding toont een landschap met een groot, groen veld in de voorgrond, een rij bomen in het midden en een huis in de achtergrond. De afbeelding is een fotocollage met een roze rand.



INSPRAAKREACTIE VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOM SLUIS

Naam: WELAN Holding BV vertegenwoordigd door mevr. I.M.L. Langenberg

Adres: Heilleweg 2

Woonplaats: 4524KM Sluis

Gemeente SLUIS
Langenberg komen

11 JUN 2007

No. 8203 ONTW

Dient in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" de volgende inspraakreactie in:

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Afgelopen donderdag 31 mei, mochten wij in de raadszaal te Sluis het nieuwe ontwerp bestemmingsplan kom Sluis inzien. Hierop werd het terrein aan de Klokstraat, kadastraal bekend als **Sluis I 2229** en **Sluis I 2228**, met hierop een loods die de voormalige timmerwerkplaats betreft van het aannemingsbedrijf, ingekleurd met de bestemming "verkeersdoeleinden".

Deze loods wordt sinds lange tijd gebruikt voor de activiteiten van onze horecabedrijven als op- en overslaglocatie voor goederen en bedrijfsmaterialen. Gezien deze logistieke functie kan ik niet begrijpen dat, naast het terrein zelf, ook deze bedrijfsloods momenteel staat ingekleurd als bestemming verkeersdoeleinden samen met het omliggend terrein. Het omliggend terrein wordt momenteel als parking gebruikt behorend bij het horecabedrijf de Lindenhoeve. Ik kan me vinden in de bestemming "verkeersdoeleinden", hoewel ik wil opmerken dat het voor de hand zou liggen, gezien de locatie van het terrein, om het te doen aansluiten bij de bestemming "centrumfuncties". Dit kan de voorziene ontwikkeling van het gebied "Plompe Toren" in de toekomst, om aansluiting te ontwikkelen tussen Kerkstraat en het Moleneinde, enkel versterken. Graag zou ik dan ook zien dat u het terrein kan aansluiten op de bestemming "centrumfuncties" of ten minste de bedrijfsloods kan bestemmen als "op- en overslaglocatie voor horeca doeleinden".

In afwachting van uw antwoord, verblijf ik met de meeste hoogachting,

Mevrouw I.M.L. Langenberg
WELAN Holding BV
Heilleweg 2
4524 KM Sluis
+31 117 46 12 62

Ontvangstbevestiging
verzonden d.d. 11 JUN 2007
Verwachte afdoenings- datum:

Sluis, 4 juni 2007

J. Langenberg-Lemaer
Handtekening

Inzichten met betrekking tot uw plannen met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2007-8824



Sluis, 18 juni 2007.

Gemeente SLUIS Ingekomen 20 JUN 2007	
Ontvangstbevestiging verzonden d.d.	No. 8824 <i>MEB</i>
Verwachte afdoenings- datum:	<i>Raadsgriffier</i> <i>Lopie Publiek</i> <i>(ontk) 27-06-07</i>

Zeer geachte burgemeester en wethouders van Sluis,
alsook ter attentie van de gemeenteraad,

Ondanks dat het vanzelf spreekt dat wij onze mening over het nieuwe bestemmingsplan van Sluis u al hebben doen toekomen, willen wij deze door u aan ons gerichte uitnodiging niet onbenut laten. Bovendien willen wij er zeker van zijn dat wij later niet het verwijt krijgen dat we mogelijkheden onbenut hebben gelaten.

Ten aanzien van de nieuwe plannen wijzen wij u erop dat wij weinig tot geen begrip kunnen opbrengen voor uw beleid. U bent in de gelegenheid om te sturen en te besturen en in plaats daarvan wordt er een bestemmingsplan aan de burger voorgelegd waarin geen begrip blijkt voor de strijd die wij de afgelopen jaren hebben gevoerd tegen de horeca bestemming voor het achtererf van de Lindenhoeve. Volgens het nieuwe bestemmingsplan zou dit achtererf gelegaliseerd worden met een horeca en centrumbestemming als resultaat. Het mag voor zichzelf spreken dat u hiermee een jarenlange procedure aangaat die zich in eerste instantie tegen onze belangen richt. Bovendien is dit tegen de door verschillende politieke partijen in Sluis reeds gedane toezeggingen dat zij zich tegen een complete legalisatie van het terrein zouden blijven verzetten. Zoals u weet zijn onze bezwaren vooral gericht tegen het terrein achter de schuur en dat grenst aan de Klokstraat. Volgens dit nieuwe bestemmingsplan zou de Klokstraat in de horecabestemming opgenomen worden, hetgeen wij niet alleen

onwenselijk vinden maar zeker ook in strijd met de inzichten van velen die zich over dit deel van het bestemmingsplan al hebben gebogen.

Geluidhinder

In de eerste plaats merken wij op dat wij ernstige geluidhinder ondervinden als gevolg van de activiteiten binnen de speeltuin.

Wij willen u erop wijzen dat aan onze situatie in de loop der jaren nauwelijks iets is gedaan om het speelterrein naast ons dag in dag uit te kunnen verdragen. De situatie die tot op de dag van vandaag is gedoogd door de gemeente heeft ons veel ergernis, teleurstelling en zelfs verdriet gegeven.

Wij hebben in de afgelopen jaren steeds opnieuw en met wisselend resultaat duidelijk gemaakt dat een speelterrein dat grenst aan onze tuinen dermate veel overlast veroorzaakt dat ons woonplezier wordt aangetast en dat het zelfs leidt tot ondraaglijke burenoverlast.

Doordat er door de Raad van State werd geconstateerd dat er sprake zou zijn van een buitenterrein hoefde de gemeente in haar afwegingen de milieutechnische aspecten van de geluidsoverlast als het gaat om kinderstemmen niet meer mee te rekenen. Toch is het juist dit geluid, dat vaak slechts als herrie moet worden geïnterpreteerd, de grootste overlastbezorger. Het is de herrie die ons uit onze tuinen houdt, soms uit onze slaap en die in ieder geval ervoor zorgt dat wij ons vaak in onze woonsituatie moeten aanpassen.

Wij kunnen ons niet met het nieuwe bestemmingsplan verenigen omdat wij vinden dat deze overlast ons wordt opgedrongen zonder dat dit ook maar enigszins verdedigbaar is. De overlast is nooit noodzakelijk geweest en altijd slechts voortgekomen uit expansiedrang van het horecabedrijf en medewerking in deze van de gemeente door toezeggingen en bestuurlijk geblunder. De redelijkheid in dit alles is al jaren ver

te zoeken en voor de meeste mensen eigenlijk onbegrijpelijk.

De hele situatie is inmiddels zolang gerekt en gedoogd, dat velen van indirect betrokkenen dit alles al min of meer zien als een historisch feit, men weet al bijna niet meer anders dan dat de huidige situatie "normaal" is.

In diverse stadia in de procedure zijn door de exploitant toezeggingen gedaan om de overlast althans enigszins te beperken, bijvoorbeeld door de bouw van een geluidswand tussen de Klokstaat en de speeltuin. Wij herinneren hoe de gemeente ons de bouwtekeningen heeft laten zien. In het bestemmingsplan stelt u geen enkele eis aan de exploitant om de geluidsoverlast te beperken. Mede om die reden kan het bestemmingsplan op geen enkele wijze gerechtvaardigd worden.

Reeds vanaf het begin hebben wij alle bestuurlijk betrokkenen erop gewezen dat er in de milieuwetgeving een belangrijke toevoeging staat. Hierin worden gemeentes erop gewezen dat het voor alles met name haar eigen verantwoordelijkheid is om eerst en vooral te kijken naar de planologische aspecten van het betreffende besluit. Wij blijven ervan overtuigd dat dit aspect nog steeds niet voldoende een rol heeft gespeeld. Een speelterrein of horeca terrein naast onze huizen op een locatie die hiervoor geen ruimte biedt, is een bestuurlijke blunder die wij zullen moeten blijven aanvechten omdat de leefbaarheid van onze woningen ernstig schade lijdt. Nogmaals willen wij u ook in deze erop wijzen dat de provincie er bij het vaststellen van het bestemmingsplan toentertijd niet anders over dacht en er destijds de familie Wemaer op heeft gewezen dat het terrein absoluut niet voor recreatie geschikt was omdat het midden in een woonwijk lag.

Aantasting van privacy

Wij menen dat het legaliseren van de speeltuin tot een onaanvaardbare aantasting van onze privacy leidt. In het verleden hebben wij reeds genoegzaam aangetoond dat er vanuit de speeltuin zicht is op onze tuinen en woningen. Wij achten deze aantasting onrechtmatig en menen dat dit bestemmingsplan op zijn minst zou moeten voorzien in een gewaarborgde privacy.

De groenwand die door de leilinden in de zomer wordt verzorgd, verdwijnt met het vallen van de bladeren, terwijl het terrein het gehele jaar door als speelterrein functioneert.

In strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid

Wij menen dat de speeltuin in strijd is met het gemeentelijk en het provinciaal beleid. Aan de speeltuin of het horecaterrein is geen goede ruimtelijke onderbouwing verbonden.

Wij wijzen u in dit verband onder andere op het volgende. Het is maar zeer de vraag of de realisering van de speeltuin in overeenstemming met het Omgevingsplan Zeeland is.

In paragraaf 6.3.2 onder het kopje detailhandel (bladzijde 158 e.v.) wordt als speerpunt voor kwaliteitverbetering van de detailhandel ook het verbeteren van parkeervoorzieningen gepresenteerd. In dit licht bezien wekt het verbazing dat het betreffende perceel een andere bestemming dan parkeervoorzieningen zou moeten krijgen. Daar komt bij dat in de ruimtelijke economische visie van de gemeente Sluis van 2003 de parkeergelegenheden in Sluis juist als zwak punt worden aangemerkt. Uit de bestuursrapportage van de gemeente Sluis van 2004 (zie bladzijde 14) blijkt voorts dat de gemeente Sluis voornemens is te komen tot een sluitend parkeerbeleid, waarbij zowel aandacht gegeven moet worden aan een goede bereikbaarheid (denk aan voorzieningen voor gehandicapten) als aan het terugdringen van auto's op plaatsen

waar de authentieke uitstraling van de omgeving van belang is. Van een dergelijk sluitend plan is tot op heden nog geen sprake.

Uit dit alles volgt dat het geenszins vanzelfsprekend is om een bestaande parkeerbestemming te wijzigen in een recreatieve bestemming. In ieder geval is het onbegrijpelijk dat de huidige bestemming gewijzigd zou kunnen worden terwijl een totaalvisie op het parkeerprobleem ontbreekt. Dit terwijl de provincie het verbeteren van parkeervoorzieningen in het kader van het ontwikkelen van aantrekkelijk winkelgebied in Sluis minstens zo belangrijk vindt.

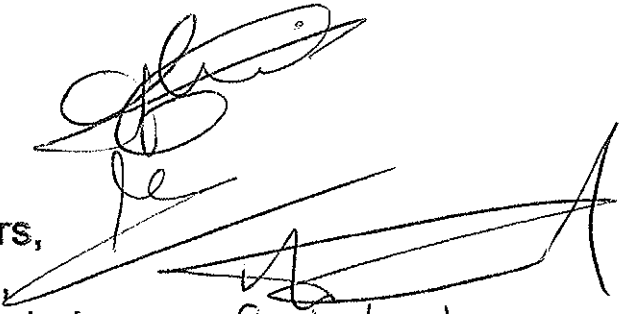
Hoogachtend,

Theo Viane,

Ineke Viane – Schreurs,

Martien Leenhouders,

Gerdy Leenhouders - de Leeuw.


Gerdy Leenhouders - de Leeuw

Bagijnhof 15 en 21
4524 EP Sluis



Burgemeester en wethouders van Sluis,
Postbus 27
4500 AA Oostburg.

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis".

Ontvangstbevestiging
verzonden d.d. 21 JUN 2007

Sluis, 19 juni 2007.

Geacht College,

Verwachte afdoenings-
datum:

Gemeente SLUIS
Ingekomen

21 JUN 2007

No. 8842 ONTW

Hierbij maak ik gebruik van de geboden gelegenheid mijn mening weer te geven inzake bovengenoemd voorontwerp, en wel over de Molenbiotoop (dubbelbestemming), genoemd onder artikel 22.

Ik heb geconstateerd dat er sinds vorige bestemmingsplannen waarin molenbiotopen vastgelegd zijn, er nu toch een verbetering aangebracht is in die zin dat de zone uitgebreid is tot 400 m. i.p.v. 100 m., waarvoor mijn compliment!

De bepalingen in de zone gelden echter uitsluitend en alleen voor **bebouwing**, terwijl beplantingen evenzogoed dezelfde belemmeringen kunnen vormen; ik verzoek u danook de beschermingszone ook voor **beplantingen** te laten gelden.

U hanteert voor het vaststellen van de maximum toegestane hoogtes onder lid 2. sub b een soort 1 op 30 regel; op zich een reële maatstaf.

Als men die echter gaat toepassen direct buiten de 100-meterzone, dan komt men b.v. bij een afstand van 101 m. tot de molen op een toegestane hoogte van $101 : 30 = 3,35$ m. boven de onderste punt van de verticale roe; dit kan mijns inziens toch niet de bedoeling van de regel zijn!

Om dit te voorkomen is het beter uit te gaan van een **hellingshoek van 1 : 30**, waarbij op 100 m. afstand van de molen de hoogtelijn op 0 begint, op 130 m. afstand op 1 m., om op 400 m. afstand te eindigen op 13,33 m.; ik verzoek u deze formule toe te willen passen..

U kunt e.e.a. nalezen op bladzijde 12 van de in uw bezit zijnde brochure van de vereniging De Hollandsche Molen.

Wat de bepalingen in lid 2 sub c betreft, zou ik u willen verzoeken het bepaalde in sub a en b wel voor beplantingen te laten gelden, en wel indien sprake is van herplant.

Tenslotte wil ik nog opmerken dat u onder lid 5 sub 2 aangeeft dat u advies in al zal winnen bij **de** molendeskundige.

Deze term is mijns inziens te vaag; ik verzoek u deze te vervangen door vereniging De Zeeuwse Molen of vereniging De Hollandsche Molen.

Met vriendelijke groeten,

Kloosterstraat 16,
4524 BL Sluis.

Afschriften aan: Vereniging De Zeeuwse Molen/ Molen De brak te Sluis.

I. Herman



WILDHAGE

planontwikkeling bv

Gemeente Sluis
postbus 27
4700 AA Oostburg

Ontvangstbevestiging
verzonden d.d. **21 JUN 2007**
Verwachte afdoenings-
datum:

Gemeente SLUIS
Ingekomen
21 JUN 2007
No. **8849 ONTW**

's- Gravenmoer, 18 juni 2007

Inspiraakreactie voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis".

Geachte College,

Wildhage planontwikkeling b.v., heeft op 12 juni 2007 het perceel met bebouwing aan de St. Annastraat 17 gekocht van de heer Gé, p.a. J.Q.C. Lenshoeklaan 8, 4481 BS Kloetinge.

De overdracht van de eigendommen zal op korte termijn plaats vinden.

Wij hebben ten aanzien van deze locatie plannen om het gehele perceel, na sloop van de horecazaak, te herontwikkelen.

Wij gaan hierbij uit van een gebouw bestaande uit twee lagen appartementen met een extra bouwlaag onder de kap. Om een aantrekkelijke invulling te maken is het noodzakelijk op de hoeken een accent bebouwing te maken bestaande uit een extra laag. Ten behoeve van de parkeerruimte wordt een parkeerkelder voorzien. Er zal ook worden onderzocht of een invulling van, al dan niet een deel, van de begane grond voor andere voorzieningen wenselijk c.q. haalbaar is.

Wij staan op een architectonisch verantwoorde invulling voor onze plannen.

Vooruitlopend op de verdere planontwikkeling verzoeken wij u om het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis" dusdanig aan te passen dat er op het totale perceel de bestemming centrumvoorzieningen wordt gelegd met een maximale goothoogte van 7 meter t.o.v. van het peil van de bestaande bebouwing aan de Sint Annastraat met op de hoeken een bebouwingsaccent met een extra bouwlaag (Zie bijlage).

Door de invulling met een bebouwingsvorm die recht doet aan de historie van de stad Sluis wordt de pleinfunctie van het parkeerterrein aan de voorzijde versterkt. De hoge bedrijfsbebouwing van de Bristol en de Golf komt tot aan de achterzijde van de respectievelijke percelen zodat deze niet passen binnen de aangegeven bestemmingsvlakken.

De door ons geplande bebouwing vormt een afscherming van deze bedrijfsbebouwing.

Concreet verzoeken wij u het concept bestemmingsplan "Kom Sluis" aan te passen aan de door ons geplande ontwikkeling conform de in bijlage gegeven tekening.

Inmiddels verblijven wij

Hoogachtend, namens Wildhage b.v.

Pierre Peeters
Wim Smits

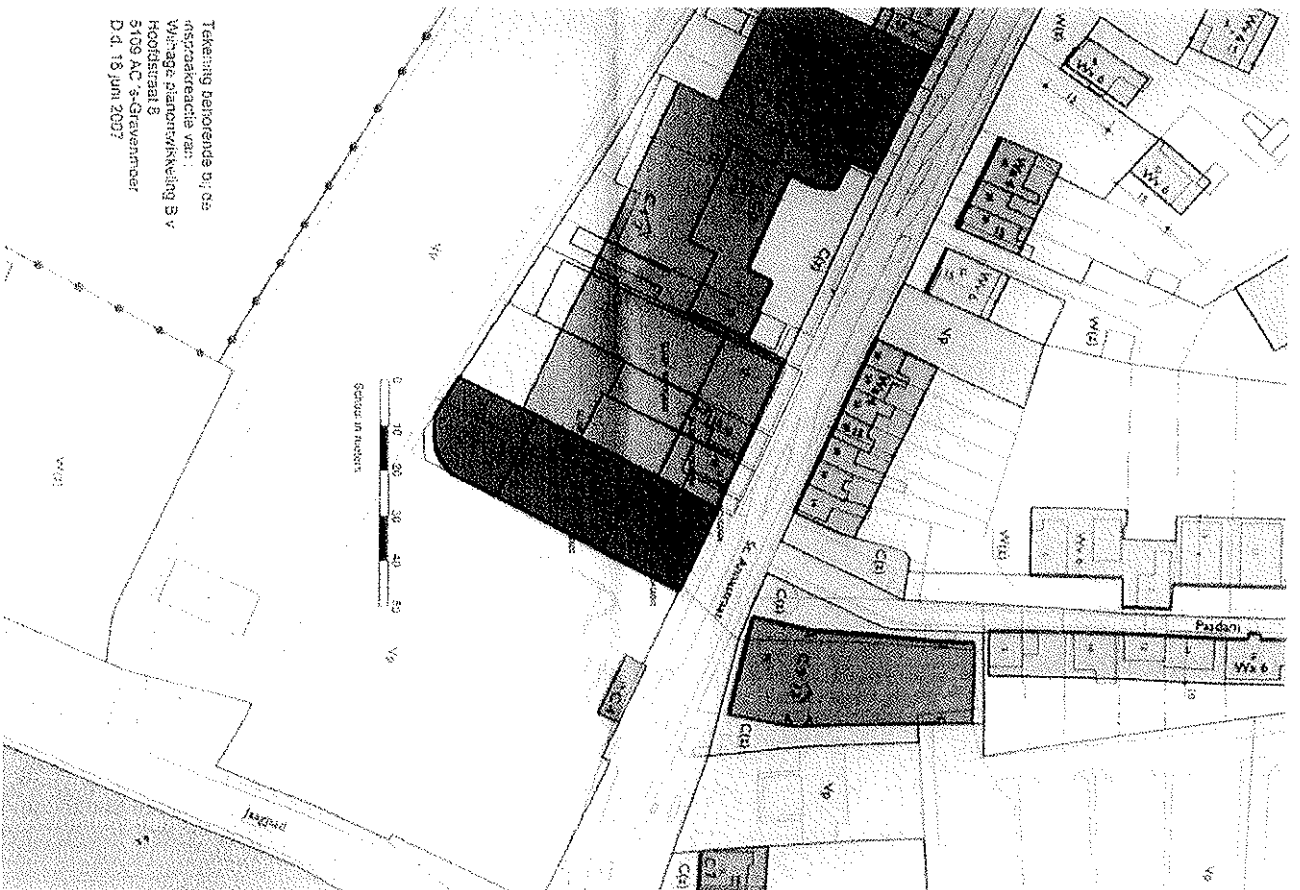
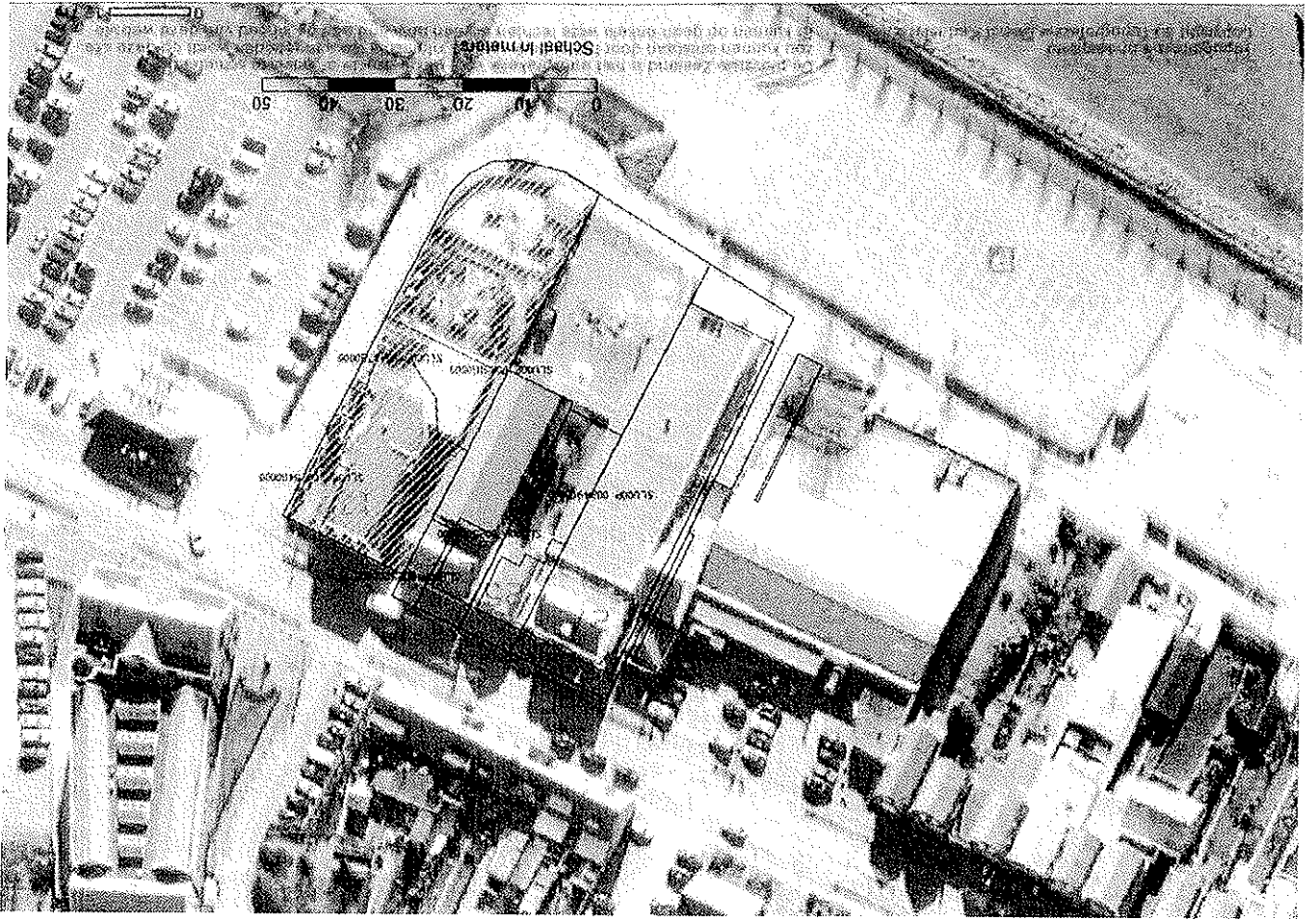
Hoofdstraat 8
5109 AC 's-Gravenmoer
T +31 (0)162 311518
F +31 (0)162 311405
E wildhage@gmail.com

Rabobank: 13.95.34.865
KvK: 18081021

Willhage planontwikkeling b.v.

Hoofdstraat 8
5109 AC 's-Gravenmoer
Tel: 0162-311518
e-mail wildhage@gmail.com

Bijlage concept voorstel aanpassing bestemmingsplan
2 foto's van de locatie.
Luchtfoto met locatie ingetekend.





Ontvangstbevestiging
verzonden d.d. 26 JUN 2007
Verwachte afdoenings-
datum:



Advies- en Studieburo

Gemeente SLUIS
Ingekomen
22 JUN 2007
No. 8903 ONTW

Aan Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg (Nederland)

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2007-8903



Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		1003.172	20/06/2007

Vragen naar: Bert Kuik

INSPRAAKREACTIE inzake de herziening van het Bestemmingsplan Bebouwde Kom Sluis met betrekking tot de HOOGSTRAAT 57-59-61 te SLUIS

Geachte heer Burgemeester,

Geachte Wethouders,

In opdracht van onze cliënt – de heer Lannoye, Hoogstraat 57, 4524 AB Sluis – wensen wij onze mening kenbaar te maken inzake de herziening van het Bestemmingsplan Bebouwde Kom Sluis.

Het bestemmingsplan (plan 2) en de bestemmingsbepalingen zijn niet in lijn met het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Sluis.

Voor het perceel werd binnen de 'Kom Sluis' als laatste de mogelijkheid geboden om tien niet-grondgebonden woningen op te richten. Het aangenomen ontwerpplan is omvangrijker dan de huidige bepalingen toelaten.

De gemeenteraad heeft op 24 mei 2007 haar goedkeuring verleend aan de wijziging van het Uitvoeringsplan.

Het bestemmingsplan spreekt van een bedrijfsperceel (Schildersbedrijf van de aanvrager) en een woonperceel. Het plan spreekt van onder meer een beperkte bouwdiepte en –hoogte waardoor het oprichten van maximaal tien woongelegenheden niet mogelijk wordt.

Beide percelen zouden de bestemming 'wonen' moeten verkrijgen om de realisatie van het Uitvoeringsprogramma mogelijk te maken.

De Hoogstraat ligt op minstens 50m van de achterliggende dijk. De bouwdieptes van de aangrenzende woningen vertonen een grillig karakter maar beperken zich tot een maximum van ongeveer 15meter. Achter veel woningen werden echter garages/bergingen opgericht met een redelijk groot volume. Ook zijn er reeds verschillende gebouwen met drie verdiepingen en zelfs terrassen aan de achterzijde.

Het hoekperceel bevindt zich in een ideale positie om op een kleine schaal niet - grondgebonden woningen te voorzien die op een hoogwaardige manier zijn afgewerkt en passen binnen de onmiddellijke omgeving.

Hier staat tegenover dat de demografische gegevens een daling aangeven van het aantal inwoners van de kern Sluis. Deze trend is binnen Zeeuws-Vlaanderen eveneens waarneembaar. Door de herontwikkeling en herstructurering van het gebied waarbij het aanbod van vrije woningen en appartementen wordt uitgebreid kan de dalende trend omgezet worden. Vooral wanneer het kwalitatief hoogstaande woongelegenheden zijn die zich richten op de hogere marktsegmenten.

De ligging van de site, aansluitend op de binnenstad en in directe verbinding met de achterliggende openruimte vormt een ideaal kader voor bijvoorbeeld senioren die midden in de stad willen wonen en ook willen genieten van de uitgestrekte groene omgeving. Bovendien kan deze locatie ook aantrekkelijk zijn voor jonge en vooral actieve vijftigers die de rust van Zeeuws-Vlaanderen opzoeken en toch het stadse leven willen blijven proeven.

Voorstel

De bouwhoogte aan de straatzijde kan zich beperken tot twee bouwlagen met een zadeldak met een maximale kroonlijsthoogte van 6.50m en een nokhoogte van 11.50m. De dakhelling bedraagt 30° tot 40°. De noklijn is evenwijdig aan de straat.

De achterwaarts gerichte bebouwing beperkt zich tot 2 bouwlagen met een zadeldak, al dan niet afgeknot. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6.00m en voor de nok maximaal 10.00m. De dakhelling bedraagt 30° tot 40°. De noklijn staat loodrecht op de voorbouw.

Het bijgevoegde grafische plan is een schematische weergave van de maximale bebouwingsgrenzen. Het aantal appartementen wordt beperkt tot acht.

De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 50%, exclusief verhardingen en parkeerplaatsen.

Wij hopen dan ook dat uw bestuur dit voorstel kan opnemen in het Bestemmingsplan en dat de ruimtelijke visie de realisatie van een dergelijk project mogelijk kan maken.

In afwachting van uw verder bericht, danken wij u bij voorbaat voor de efficiënte werking van uw diensten en groeten u

Met alle hoogachting,

Mevrouw G. Decuyper
(gedelegeerd bestuurder)



De heer A.T.W. Kuik
(senior consultant)



Bijlagen

- Overzicht inspraakreactie op het concept Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015
- Bestemmingsbepalingen (artikel 6)
- Bestemmingsbepalingen (artikel 12)
- grafisch plan

Overzicht inspraakreacties op het concept Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Sluis

Advies- en Studieburo GOLUFRA DI n.v. te Knokke-Heist.			
Nr.	<u>Inspraakreactie</u>	<u>Antwoord</u>	<u>Conclusie</u>
I-1.	Golufradi handelt namens de eigenaar van het perceel Hoogstraat 57-59-61 te Sluis en maakt bezwaar tegen de handreiking "compact wonen in de oude(re) structuur", in het bijzonder de bepaling dat slechts grondgebonden woningen zijn toegestaan. Golufradi heeft eerder een plan aan de gemeente voorgelegd waarbij sprake was van de bouw van een complex met daarin 22 appartementen op de locatie Hoogstraat 57-59-61 te Sluis. Niet duidelijk is of dit plan bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw is beoordeeld, aangezien het concept slechts vermeldt dat het volume te groot is en het gebouw te hoog. Aangezien dit laatste al eerder bekend was, heeft men in de plaats van het plan voor de 22 appartementen een nieuw plan voorgelegd dat uitgaat van 10 appartementen. Het is verzoeker niet duidelijk of dit plan is beoordeeld. Golufradi is van mening dat de betreffende locatie geschikt is voor de realisering van het laatste plan (10 eenheden). Daarbij baseert verzoeker zich op de bestaande omgeving naar aard en schaal, alsmede op de ligging van de locatie ten opzichte van de binnenstad en de naar buiten gerichte aangrenzende open ruimte. Voorts is verzoeker van mening dat met dit plan in een behoefte wordt voorzien (men richt zich op het hogere marktsegment) die bij zal dragen aan het keren van de daling van het inwonertal.	Ten tijde van het opstellen van het concept Uitvoeringsprogramma Woningbouw Sluis was het eerste plan van Golufradi, bestaande uit de nieuwbouw van een complex met daarin 22 appartementen op de locatie Hoogstraat 57-59-61 te Sluis, ter secretarie bekend. Verzoeker heeft gemeend aan te kunnen sluiten op het plan van de heer Du Fossé voor 5 appartementen aan de Hoogstraat waarvoor inmiddels bouwvergunning is verleend. Het in eerste instantie beoordeelde plan betreft het plan voor 22 appartementen. Desgevraagd is verzoeker aangegeven dat het plan voor de 22 appartementen naar aard en volume niet passend is binnen de schaal van de bestaande omgeving. Vervolgens heeft verzoeker in oktober 2006 een plan voorgelegd dat minder volumineus is en dat uitgaat van de realisering van 10 in plaats van 22 appartementen. Bij beoordeling van dit plan volgt de conclusie dat in grote lijnen de bouwmassa past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden als gesteld in de handreiking in het concept Uitvoeringsprogramma Woningbouw Sluis. Het plan moet dan nog wel op enkele onderdelen (ruimtelijk) worden aangepast. Het enige essentieel aspect blijft dan de strijd met het in het concept Uitvoeringsprogramma Woningbouw Sluis genoemde uitgangspunt dat in dit deelgebied uitsluitend grondgebonden woningen worden toegestaan. Gelet op het feit dat op het moment van indienen van het oorspronkelijke plan nog geen sprake was van de beleidslijn om geen niet grondgebonden woningen toe te staan, kan met rede voor specifiek het plan voor de bouw van 10 wooneenheden op de locatie Hoogstraat 57-59-61 te Sluis een uitzondering worden gemaakt. Daarbij wordt aangetekend dat voor het verlenen van de gevraagde medewerking expliciet als nadere eis de voorwaarden gelden dat: 1. het plan moet passen binnen de handreiking als genoemd in paragraaf 6.1.2 (pagina 29) met uitzondering van de eis dat alleen grondgebonden woningen worden toegestaan; 2. het parkeren volledig op eigen terrein moet worden gesitueerd	Deze reactie geeft aanleiding tot wijziging van de tabel in Hoofdstuk 7 van het UP Sluis. Voorts wordt opgemerkt dat op basis van de hiernaast genoemde argumenten bij wijze van uitzondering medewerking kan worden verleend aan het plan tot herontwikkeling van de locatie Hoogstraat 57-59-61 te Sluis voor de bouw van maximaal 10 niet-grondgebonden woningen, een en ander onder de bij Antwoord I-1 genoemde voorwaarden. Overigens geldt dat desondanks de Handreiking herontwikkeling als vermeld in paragraaf 6.1.2 ongewijzigd

		waarbij als eis geldt 1,5 parkeerplaats per wooneenheid; 3. het zicht op de tuin van de burelen moet worden afgeschermd met een groene scheiding en de instandhouding daarvan moet worden gewaarborgd. Het spreekt overigens voor zich dat het daadwerkelijk kunnen verlenen van de gevraagde medewerking mede afhankelijk is van het resultaat van de vereiste planologische procedure, terwijl bovendien verzoeker bereid zal moeten zijn om te participeren in het op van de Woonvisie Sluis in te stellen herstructureringsfonds. Ter toelichting van dit laatste wordt opgemerkt dat daarbij wordt uitgegaan van de volgende opzet: het plan gaat uit van de nieuwbouw van 10 wooneenheden. In de bestaande situatie is sprake van 3 eenheden zodat een zevental eenheden aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Dit betekent dat de bijdrage aan het herstructureringsfonds wordt gebaseerd op zeven eenheden.	wordt gehandhaafd. Dit project is daarmee in dit deelgebied het laatste project waar ter plaatse van grondgebonden woningen een plan voor niet grondgebonden woningen wordt toegestaan.
Natuurbeschermingsvereniging “t Duumpje” West Zeeuws-Vlaanderen, Philipsweg 9a te Oostburg.			
II-1.	t Duumpje plaatst eerste opmerkingen vooraf: - De vereniging is van mening dat de woningbehoefte moet aansluiten bij de vraag vanuit de gemeentelijke bevolking en slechts marginaal gericht mag zijn op het aantrekken van bewoners van omringende dorpen. De kleinschaligheid van Sluis leent zich daar vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de na te streven hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit niet voor; door de nieuwe regeringspartijen is dit opnieuw benadrukt. - De ruimtelijke kwaliteit, die nagestreefd wordt, moet o.a. worden bereikt met meer “groen”. In het verleden is er juist groen verwijderd door de realisering van nieuwbouwprojecten zoals De Kogge, het MFC en Toversluis. Het vermoeden van “loze kreten” drukt dus zwaar op het streven naar meer groen. In genoemde voorbeelden had men ruimschoots kunnen compenseren, maar de beplanting op de wallen tussen de Zuidpoort en	Wij hebben respect en waardering voor de inzet van t Duumpje als natuurbeschermingsvereniging. De hiernaast vermelde opmerkingen hebben evenwel een meer politiek - bestuurlijk karakter dan de bescherming van de natuur. Wij volstaan met het kennis nemen van de opmerkingen.	Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het UP Sluis.

	Groenevelt en Toversluis zijn nog steeds niet gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteit zou zich ook in de vormgeving van de gebouwen moeten manifesteren. Helaas is dat bij Toversluis, het bedrijventerrein Nieuwstraat, De Kogge en de Rabobank niet vast te stellen.		
II-2.	<u>Nieuwstraat:</u> In het programma mist men node een visie op de zgn. "groene hoofdentree" via de Nieuwstraat. Hier vormen Toversluis, parkeerterrein en bedrijventerrein niet bepaald een visitekaartje voor Sluis.	Op pagina 41 van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw Sluis, onderdeel "Handreiking inrichting woonomgeving in de uitbreiding buiten de veste" wordt als handreiking gesteld dat de uitbreiding ruimte van de toekomstige uitbreidingswijken o.a. voldoende groen moet worden. Dit groen moet aansluiten op het groen van de vestingswerken. Daarmee is ons inziens wel degelijk sprake van een visie op de Nieuwstraat. Wij onderkennen dat daarmee nog geen sprake is van een concreet plan voor de inrichting van het gebied met groen. Het Uitvoeringsprogramma Woningbouw is daarvoor niet het juiste kader.	Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het UP Sluis.
II-3.	<u>'t Hoompje:</u> Ook hiervoor mist men een visie. De oorspronkelijke plannen waren gekenmerkt door een groot aantal appartementen, waarbij 't Hoompje gerestaureerd zou worden tot fitnessgebouw. Inmiddels zijn we weer zo'n 20 jaar verder. Als ongevraagd advies geeft 't Duimpje het volgende mee: laat 't Hoompje advies geven 't Duimpje het gebouw als uitgangsbasis voor nieuwbouw.	't Hoompje is een op zichzelf staande problematiek. Hiertoe dient ons inziens op projectbasis een oplossing te worden gezocht. Bovendien ligt de betreffende locatie St. Annastraat 55 te Sluis buiten de grens bestaand bebouwd gebied en daarmee ook buiten de grens van de kern Sluis waarop het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 betrekking heeft.	Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het UP Sluis.
II-4.	<u>Sluis aan Zee:</u> Dit zou een "inbreidingslocatie" zijn. 't Duimpje is erg benieuwd hoe dat juridisch hard gemaakt wordt. Verder wordt er gewag gemaakt van historiserend bouwen; als men daaronder verstaat dat er ooit op die plek gebouwen hebben gestaan, dan klopt dat niet, maar ook in historische trant bouwen zal daar grote afbreuk aan het landschap doen. De enige plaats waar dat, overigens uitsluitend vanuit historisch oogpunt, te verdedigen zou zijn is op de plaats van het voormalige kasteel van Sluis.	Bepalend of sprake is van een inbreidings- of een uitbreidingslocatie is de grens bestaand bebouwd gebied zoals door Gedeputeerde Staten van Zeeland bij besluit van (13 september 2005) is vastgesteld. Deze grens wordt o.a. gehanteerd als kader voor de toetsing van de provinciale doelstellingen volkshuisvesting (o.a. het item zorgvuldig ruimtegebruik). Voor het buiten de grens bestaand bebouwd gebied bouwen van woningen gelden op basis van het Omgevingsplan Zeeland, in werking getreden op 1 oktober 2006, hogere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld landschappelijke inpassing. De locatie voor het project Sluis aan Zee ligt buiten de grens bestaand bebouwd gebied.	Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het UP Sluis.

		Overigens wordt in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw Sluis duidelijk gesteld dat er voor het plan Sluis aan Zee momenteel een masterplan ligt. Dit masterplan is het kader voor deze ontwikkeling.	
De heer T.W.A. Wemaer, Burgemeester Aernoudtsweg 9 te Sluis.			
III-1	De heer Wemaer verzoekt om een aanvulling op de ontwikkelingen als genoemd in het Uitvoeringsprogramma op te nemen. Hij wenst een tweetal woningen te bouwen aansluitend bij park Groenevelt. Hij verzoekt hierover in overleg te treden of op termijn hieraan invulling kan worden gegeven. Hij meent dat zijn wens in lijn is met de visie van de gemeente.	De heer Wemaer meldt in zijn brief zijn wens om een tweetal woningen te ontwikkelen aansluitend aan het park Groenevelt. Een exacte locatie wordt niet aangeduid. Wij nemen aan dat bedoeld wordt op een locatie die reeds bij hem in eigendom is, zulks gelet op het feit dat (een deel van) zijn eigendommen grenzen aan het uitbreidingsplan Groenevelt. Deze gronden zijn gesitueerd buiten de veste. Op pagina 41 van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Sluis wordt als ambitie gesteld dat uitbreiding buiten de vestingwerken van Sluis beperkt moet blijven tot Groenevelt. De reden daarvoor is te allen tijde de vesting van buitenaf herkenbaar moet blijven. Aanbevolen wordt een visie te ontwikkelen op het vormgeven van de noodzakelijke toekomstige uitbreidingen in samenhang met en binnen de vesting Sluis. Dit betekent dat de wens van de heer Wemaer niet past binnen de kader van dit uitvoeringsprogramma.	Deze reactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het UP Sluis.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart gegeven subbestemmingen, bestemd voor de huisvesting van personen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart gegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Woningen

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen – aan- of uitbouwen daarbij niet begrepen – mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar een dergelijke bebouwingsgrens op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels zijn bepaald, dient zowel de voor- als zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een woning – aan- of uitbouwen daarbij niet inbegrepen – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 6,5 meter;
 - t., a. en s. 6 meter;
- d. de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 2, sub b meegerekend – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 3 meter;

- t. 3 meter (aan één zijde);
- a. en s. niet nader bepaald;
- e. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.1, sub d is een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toegestaan, uitsluitend indien de situering van de woning inclusief eventuele aangebouwde bijgebouwen, aan- of uitbouwen ten tijde van de tervisielegging van dit plan reeds van deze maatvoering afweek. In deze gevallen is de afstand van de bestaande bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bepalend;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 35° en maximaal 50°.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Bij iedere woning mogen, ook buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het gedeelte van het bouwperceel dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 60 m²;
- b. in afwijking van het gestelde in sub a. is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan indien de toelaatbare bebouwing minder zou bedragen dan 20 m²;
- c. per bouwperceel mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd;
- d. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- of uitbouwen zal maximaal 3 meter bedragen en de totale hoogte maximaal 5 meter. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- e. voor de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verwezen naar het bepaalde in lid 3.1, sub d en e;
- f. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en (het verlengde van) de achtergevel van de woning zal minimaal 3 meter bedragen, tenzij het vrijstaande bijgebouw voor niet meer dan 1 meter binnen het verlengde van de zijgevel van de woning is gelegen;
- g. een naast de woning gelegen aan- of uitbouw en bijgebouw zal minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning liggen.
- h. indien een tuin- of erfafscheiding gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, zal de hoogte maximaal 1 meter bedragen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits
- tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. artikel 28, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt:
Dit betekent onder meer dat:
- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
 - het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 50 m² ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
 - geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie niet zal aantasten;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert tevens eigenaar/bewoner van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - geen onevenwichtige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur van de gemeente;
 - geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een verkoop in het klein aan huis in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf
 - geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
 - geen reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen, met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord.

Artikel 12

Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder a, alsmede ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige bedrijven ter plaatse van de op de kaart aangegeven subbestemming, te weten:
 - ter plaatse van de subbestemming Bo:opslag van goederen, met uitzondering van vuurwerk en andere voor de omgeving gevaarlijke stoffen, voorzover deze voorkomen in de bij deze voorschriften behorende lijst van gevaarlijke stoffen;
 - ter plaatse van de subbestemming Bm:een verkooppunt van motorbrandstoffen;
 - ter plaatse van de subbestemming Bs:schildersbedrijf;
 - ter plaatse van de subbestemming Ba:aannemingsbedrijf;
 - ter plaatse van de subbestemming Be:exportslagerij;
 - ter plaatse van de subbestemming Bg:garagebedrijf.

Het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is niet toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar een dergelijke bebouwingsgrens op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de dakvoetheogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, maximaal 1 meter mag bedragen.

4 Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1 zijn toegelaten;
- b. lid 3, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits:
 - tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. lid 3, sub d voor een kleinere afstand van tenminste 2 meter.

5. Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Wijziging 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

5.2 Wijziging bestemming

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "bedrijfsdoeleinden" zoals weergegeven op de voorschriftenkaarten 2, 3 en 6 te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een van gedeputeerde staten verkregen hogere grenswaarde;
- c. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

6. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 5 wordt de in artikel 30 opgenomen procedure doorlopen.

Sluis, 19 juni 2007



Betreft: schriftelijke reactie m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis"

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,



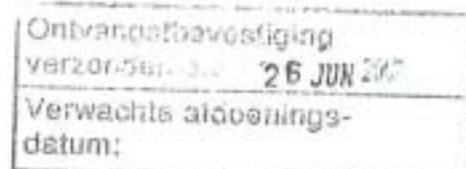
Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis" vragen wij om uw toelichting. Als eigenaar en bewoner van Bolwerk Zuid no. 2 (kadastraal perceel I-1796) zijn wij aanpalend aan het kadastrale perceel I-2028.

Specifiek willen wij refereren aan de tekening op de gemeente site bp-070405-GS4005-plan-blad3. Daar wordt een zeven meter brede groenstrook voorzien aan de buitenrand van het perceel I-2028. Wij willen graag weten hoe u deze groenstrook zal laten inrichten? Wij zouden graag zien dat dit een toegevoegde waarde geeft op de huidige situatie. Wij als omwonenden zouden graag willen dat u een specifieke omschrijving geeft aan de inrichting van deze groenstrook. Voor ons een belangrijk onderdeel o.a. voor het bewaken van onze privacy en veiligheid. Er wordt in de toelichting artikel-21 p.52 een algemene omschrijving gegeven van een groenvoorziening, maar niets van een inrichting.

Wij hopen op uw begrip en wachten op een spoedig antwoord,

Hoogachtend,

De heer en mevrouw
A. en C. Buysse
Bolwerk Zuid 2
4524 EX Sluis





Secretariaat:
 Philipsweg 9a
 4501 PH OOSTBURG

Aan: Burgemeester en wethouders
 van de gemeente SLUIS,
 postbus 27,
 4500 AA OOSTBURG
 fax 452241

Gemeente SLUIS
 Ingekomen

19 JUN 2007

No. 6757 ONTW

Betreft : Voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis"
 Referentie : pla-061807-bestplan-SluisKom
 Behandeld door : planologiegroep

Ontvangstbevestiging Oostburg, 19 juni 2007

Verzonden d.d.

Verwachte afdoenings-
 datum:

Geacht College,

Wij hebben kennis genomen van het voornemen te komen tot een voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis", welk een integrale herziening omvat van een aantal bestemmingsplannen die momenteel gelden voor de kern Sluis.

In uw nieuwsbericht d.d. 2 mei 2007 biedt u iedereen tot en met 21 juli 2007 de mogelijkheid zijn of haar mening over het plan schriftelijk kenbaar maken. U verwijst ook naar uw website waar echter enkel de juridische planbeschrijving, de voorschriften, en de plankaarten staan. De essentiële toelichting ontbreekt, maar zit wel als een geheel in het boekwerk van bureau Rothuizen, dat ter inzage licht.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop, dat een plantoelichting het niet verplichte maar vaak meest verhelderende deel van een bestemmingsplan betreft, zeker voor burgers, projectontwikkelaars etc. De plantoelichting geeft een uitleg van de planvoorschriften. Ook kan worden verwoord waarom men bepaalde keuzes heeft gemaakt ten aanzien van het plan. Op deze wijze kan een plantoelichting bijdragen aan de motivering en de zorgvuldigheid van het te nemen besluit.

Door in de plantoelichting de integrale herziening van het bestemmingsplan als beheersmatig te karakteriseren, wordt een natuuronderzoek door u niet noodzakelijk geacht (Beleidskader). Bij het onderdeel Milieu en Duurzaamheid wordt natuur/ecologie of flora/fauna niet genoemd.

Tevens geeft u in uw motivering aan dat er geen grote planologische ingrepen op stapel staan. Wij wijzen u echter op het plan De Smeedtoeren.

Wij zijn van mening dat uw voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" niet 'natuur-proof' is naar de huidige stand van zaken van beleid en regelgeving.

Uit uw plan blijkt niet dat het Natuurloket of PGO's (Particuliere Gegevensbeherende Organisaties) zijn geraadpleegd.

Beschermde soorten, die ons inziens voor de kom Sluis in aanmerking komen zijn o.a. diverse soorten vleermuizen, gierzwaluw, ooievaar, huismus, beschermde muurvegetatie, kamsalamander en naar alle waarschijnlijkheid ook bittervoorn en boomkikker.

Het moge duidelijk zijn dat een pro-actief plan veel conflicten achteraf kan voorkomen. Een bestemmingsplan dat naar behoren rekening houdt met beschermde soorten en gebieden ('natuur-proof') geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers over wat wel en niet mogelijk zal zijn. Aangevraagde

vergunningen kunt u in dat geval aanmerkelijk beter beoordelen op de effecten op beschermde soorten. Derhalve ons verzoek uw bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft aanwezigheid van beschermde soorten en dieren. Niet alleen bent u hiertoe verplicht vanuit wet- en regelgeving, maar hier ligt ook een morele verantwoordelijkheid: voorkomen is beter dan genezen. Een pro-actief bestemmingsplan is bovendien gediend bij flankerend beleid waarin maatregelen tot behoud, beheer en ontwikkeling van (beschermde) soorten en gebieden worden vastgelegd. Bestemmingen sec zijn immers niet afdwingbaar.

Conclusie:

Wij roepen u op om de beschermde natuur in uw voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Sluis' een volwaardige plaats te geven en rekening te houden met beschermde soorten.

Opmerking t.a.v. de plankaart (bp-070405-GS4005-plan-blad1):

Wij wijzen u erop dat perceelsnummer 698, zover binnen de plangrens en bestemming Woondoeleinden (zonder gebouwen), W(z), volgens het ons ter beschikking staand Natuurgebiedsplan Zeeland binnen de begrenzing Nieuwe Natuur ligt.

Met vriendelijke groeten namens het bestuur van
Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje



J.I. Risseeuw
Secretaris



J.A. de Hulster
penningmeester

PS: Tevens verwijzen wij u naar de "Handreiking bestemmingsplan en natuurwetgeving" van 28 februari 2007.

In deze handreiking van het ministerie van LNV en VNG staat beschreven hoe natuurbeleid en groene wet- en regelgeving bij decentrale overheden pro-actief en constructief toegepast kunnen worden.

De handreiking is bedoeld voor ambtenaren van gemeenten en provincies of andere mensen die te maken krijgen met de bestemmingsplanpraktijk. In de handreiking wordt de natuurwetgeving kort uiteengezet en wordt gekeken naar de taken en verplichtingen die gemeenten en provincies vanuit deze natuurwetgeving hebben in relatie tot de bestemmingsplanpraktijk. Een groot deel van de informatie wordt gegeven in de vorm van 'vraag en antwoord'.

De handleiding is te downloaden als pdf via onderstaande link:
www.minlnv.nl/cdlpub/servlet/CDLServlet?p_file_id=17177



Voorschoten 19 juni 2007.

Gemeente Sluis.

Betreft: aanvraag wijziging bestemmingsplan "Sluis".

Geachte mevrouw, mijnheer,

Gemeente SLUIS	
Ingekomen	
25 JUN 2007	
No. 8994	ONTW

Ik ben sinds het overlijden van onze moeder eigenaar van een perceel aan het Jaagpad 4 in Sluis (ca 4 ha groot). Het woonhuis + tuin is verkocht aan Mw. Buyck, mijn deel ligt als een heefjzer klaar om heen. Hierop staat onze voormalige koeienstal + hangar. Ik wil hier kort de geschiedenis van het perceel aangeven. In 1900 werd een steenoven gebouwd in de Robbemareel polder. Dat is het oude Zwinbed. Van de zwinklei kan een redelijk goede steen gebakken worden.

Er waren meerdere ovens in het Zwinbed, Tot enkele jaren geleden was de oven bij Hoek nog in gebruik.

Om alles in perspectief te zetten:

Waar nu het huis van Manu staat was de directie woning en kantoor. Op de plaats van het huis van Mw. Buyck stond een grote oven. 100 m. daar achter stond de hoge schoorsteen.

De stenen stal was een paardenstal met smedery en een travaille (ruimte waar de paarden nieuwe heefjzers krijgen). links daarvan was nog een andere paardenstal.

Deze is 20-25 jaar geleden afgebroken.

In wat nu het weiland is stonden de veldovens. Helemaal achteraan is nog de ruïne zichtbaar van de machinekamer.

Het hele project was geen lang leven beschoren! In 1932 werd het faillissement uitgesproken.

Ontvangen op	29 JUN 2007
verzonden d.d.	
verwachte afdoenings-	
datum:	

Mijn ouders (Visser) kochten de „oven“ en bouwden een nieuw huis. In 1939 gingen ze dat bouwen. Er werd een melkveebedrijf gevestigd en de oude paardenstal kon zonder verbouwen dienst doen als koeienstal. Er werd een hangar aangebouwd, $\frac{2}{3}$ dicht $\frac{1}{3}$ open. Een detail is dat bij de aanvraag voor een bouwvergunning het oorspronkelijk plan: een dak met dezelfde pannen als op de stal, werd afgewezen. De hangar moest bedekt worden met de toen heel populaire antbest platen. Dat joeg mijn vader op heel hoge kosten: dakpannen had hij in overvloed, maar de antbest platen moesten uit België geïmporteerd worden. In de oorlog is er zo'n 3 jaar inkwartbiering geweest. Officieren woonden in het huis, de soldaten en hun paarden in de stal. Toen werden alle grote ramen in de stal dichtgemetseld. (Beter te verduisteren?) Bij de bombardementen zijn huis en stal bewaard gebleven, maar er was veel granaatschade. Tot 1984 is de stal in gebruik gebleven als koeien/schapenstal. Wat willen wij (mijn man en ik) er nu verder mee doen? Allereerst het gebouw restaureren; de zolder is slecht het dak moet vernieuwd. We willen de dichtgemetselde ramen weer open breken. Op bijgevoegde foto's is duidelijk te zien waar deze ramen zaten. Aan de zuid muur was een soort veranda waaronder de paarden stonden om beslagen te worden. Ook die willen we weer terug aanbrengen. Ik heb alleen een hele grote lichtfoto waar die veranda op te zien is. Hij is pas na '84 door een zware storm verwoest. We zouden graag een waanbestemming geven aan het geheel, maar ook als dit niet mogelijk is zal de restauratie plaats vinden.

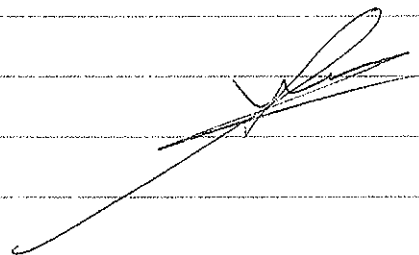
Dit is natuurlijk puur sentiment: een herinnering aan een gelukkige jeugd, maar toch ook wel met gevoel voor historie: het is het enige gebouw dat nog herinnert aan een bloeiende (maar heel kortdurende) industrie. Dit alles resulteert in het volgende verzoek:

Zou het mogelijk zijn om de agrarische bestemming die het gebouw nu heeft, om te zetten in een woonbestemming?

Ik hoop dat u dit verzoek in uw plan mee kunt nemen.

Met vriendelijke groeten,

Hoogachtend,



Anita van Hoeve-Visser

Marnixstr. 13

2251 KD. Vooreschoten

tel. 071 5616734

0117 - 461349

mobiel: 06-46-09-60-11

email: jan.hoeve@wvs.nl

Bijlage: 3 foto's





INSPRAAKREACTIE VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOM SLUIS

Naam : ..A. van Hoever Visser.
Adres : ..Marnixstraat 13 St. Jacobsstraat 18.
Woonplaats : ..Voorschoten 2251KD Sluis.

Dient in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" de volgende inspraakreactie in:

Achten.

§ Jaagpact 4.(a?) staat een houten schuur met aangebouwde stenen stal.

Op de tekening staat die schuur/stal niet aangegeven als echte bebouwing.

We willen echter in de toekomst de stal renoveren / restaureren. Waarbij de oorspronkelijke vorm heel mooi intact blijft. We zien dit als een industrieel monument en enig overblijfsel van de steenbakkerijen in de Zwin bedelling.

Op punt zal een verzoek tot wijziging in woonbestemming gedaan worden. Maar ongeacht ~~met~~ de toewijzing willen we restaureren.

Sluis. 31/5/2007
(plaats) (datum)

(handtekening)

Aan het college van burgemeester en
 wethouders van de gemeente Sluis
 Postbus 27
 4500 AA OOSTBURG

Sluis, 4 mei 2007

Onderwerp: Zienswijze t.a.v. voorontwerp bestemmingsplan Sluis

Geacht college,

Bij deze willen wij t.a.v. het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Sluis een zienswijze indienen.

Eind jaren 90 is het bestemmingsplan Sluis herzien. Daarbij hebben de woningen Nieuwstraat 72 tm 78 de bestemming industrieel bedrijf gekregen, wat op zich een vreemde gang van zaken was, gezien het feit dat alle woningen woonbestemming genoten op dat moment. Reeds toen is er een officieel bezwaar ingediend tegen deze bestemming door ondergetekende L.P. van Kruijssen, opgesteld door notarissen Mertens-van de Berg.

Hier is destijds helaas niets mee gedaan, en alle woningen hebben toen de bestemming industrieel bedrijf gekregen. Wij zijn dan ook zeer verheugd dat dit bij het nieuwe bestemmingsplan terug recht getrokken wordt en de woningen weer hun woonbestemming krijgen.

Echter tot onze grote spijt zien wij dat de twee percelen gelegen achter deze woningen aangeduid met M689 en M690, de voorlopige bestemming bedrijventerrein krijgen in het voorontwerp.

Wellicht zijn er in de toekomst plannen om op één of beide percelen een woning te bouwen, met de uitrit richting de Smoutweg.

Gezien de voorlopige bestemming die deze percelen hebben gekregen wordt dit onmogelijk gemaakt.

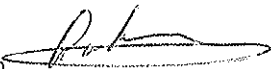
Tevens kan vanwege die bestemming op enigerlei moment besloten worden om de grond te onteigenen, en deze percelen te bebouwen met loodsen voor bedrijfsmatig gebruik.

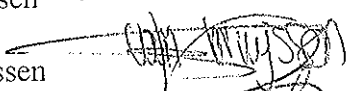
Het moge duidelijk zijn dat dit overlast zal opleveren voor alle huizen gelegen tegen deze percelen.

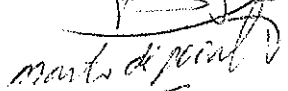
Wij willen om deze reden dan ook een zienswijze indienen, hopen dat deze percelen alsnog woonbestemming krijgen.

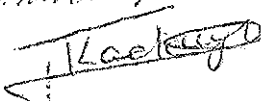
In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Hoogachtend,

L.P. van Kruijssen 

C.D. van Kruijssen 

M de Poorter 

T.M.G. Kockuyt 

Theo Geernaet belde n.a.v.
gesprek met Max vd Plasse
→ De 40 parapeboxen naast zijn
parape staan niet op de
plankaart.

18-6-2007

CL



BIJLAGE 3

Afschriften overlegreacties

24 SEP 2007

No. 13067



bericht op brief van: 25 april 2007
uw kenmerk: ONTW/U2007-6142
ons kenmerk: RMW0711139
afdeling: Subcie Gpl

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

bijlage(n): -
behandeld door: drs. P. Smits
doorkiesnummer: 0118-631906
onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Kom Sluis

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2007-13067



verzonden:

21 SEP. 2007

Middelburg, 21 september 2007

Geacht college,

Op 25 april jl. stuurde u ons het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Sluis" in het kader van het overleg ex artikel 10 BRO. Wij hebben de volgende opmerkingen.

Bestemming Bedrijventerrein (BT)

De voorschriften laten op de bestemming "Bedrijventerrein (BT)" bedrijven toe uit milieucategorie 3, waarvoor de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzoneringen een richtafstand aangeeft van 200 meter tussen de bedrijven en woningen in het geval van een rustige woonwijk. Wij verzoeken u te motiveren waarom in het bestemmingsplan niet aan de richtafstanden wordt voldaan en waarom niet voor een zonering op de betreffende bedrijventerreinen is gekozen, waarbij aanwezige bedrijven positief kunnen worden bestemd (cat. 2). Tevens schrijft het Omgevingsplan voor dat de kavelgrootte op dergelijke kleinschalige bedrijventerreinen maximaal 0.5 hectare bedraagt, tenzij het gaat om uitbreiding van bestaande bedrijven dan wel verplaatsingen uit de kern of een bedrijf waarvoor op grond van ruimtelijke argumenten kan worden aangetoond dat vestiging van het bedrijf qua aard en schaal beter aansluit bij Sluis. Deze voorwaarde is niet in de voorschriften vertaald (cat. 2).

Molenbiotoop

Artikel 22 van de voorschriften betreft de dubbelbestemming "Molenbiotoop". In dit artikel is bepaald dat binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen geen bebouwing mag worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van de bebouwing tot de molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Deze regeling is ruimer dan de norm die wordt gehanteerd in de Handleiding Molenbiotoop van de De Hollandsche Molen. Deze handleiding schrijft voor een gesloten of stedelijk gebied de 1:50 regel voor buiten de 100-meter cirkel, hetgeen betekent dat met elke 100 meter verdere afstand van de molen dan de 100-meter cirkel de hoogte met 2 meter mag toenemen. Het Omgevingsplan refereert in paragraaf 4.10 aan deze handleiding en wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan hierop aan te passen (cat. 2).

voorwaarden wijzigingsbevoegdheden

Bij diverse wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde opgenomen dat de ontwikkeling moet passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aangezien het gemeentelijk woningbouwprogramma niet per definitie overeen hoeft te komen met het aantal woningen dat is opgenomen op de geaccordeerde planningslijst van de gemeente, prefereren wij een andere omschrijving waaruit duidelijk blijkt dat de aantallen te bouwen woningen (zullen) passen in het provinciaal beleid (cat. 3).

Tevens staat bij de wijzigingsbevoegdheden dat bepaalde bestemmingen mogen worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden" met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een van Gedeputeerde Staten verkregen hogere grenswaarde. Hogere grenswaarden worden echter verleend door het college van burgemeester en wethouders en dit dient te gebeuren vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Het verlenen van een hogere grenswaarde kan niet worden uitgesteld tot het moment van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Concreet betekent dit dat indien voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan geen hogere grenswaarden zijn verleend deze situatie zich niet voor zal en mag doen en de voorwaarde dan kan vervallen (cat. 3).

Wij verzoeken u eveneens per wijzigingsbevoegdheid na te gaan of als voorwaarde moet worden opgenomen dat onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk is. Het is denkbaar dat in bestaande bebouwing vleermuizen aanwezig zijn dan wel natuurwaarden op de percelen aan de Zuiddijkstraat aanwezig zijn (cat. 3).

Bufferzone

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het opnemen van een bufferzone in onderhavig bestemmingsplan achterwege is gelaten, omdat nieuwvestiging van agrarische bebouwing ingevolge het vigerend bestemmingsplan Buitengebied niet is toegestaan. Het Omgevingsplan geeft meer voorwaarden aan voor de bufferzone, namelijk een minimale afstand van 50 meter tussen glastuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied voorziet hier niet in. Gezien het feit dat herziening van het bestemmingsplan buitengebied op korte termijn zal plaatsvinden en het feit dat de aanbesteding van de opdracht reeds aan een stedenbouwkundig bureau is verstrekt bestaat voor de gemeente de mogelijkheid deze zone op korte termijn op te nemen in het plan Buitengebied. Wij kunnen ons daarom voorstellen dat ervoor gekozen wordt om de bufferzone te verwerken in het nieuwe plan Buitengebied, maar achten het hierbij wel noodzakelijk dat de gemeente garanties overlegt dat zij in het nieuw op te stellen bestemmingsplan hiertoe daadwerkelijk zal overgaan (cat. 2).

voorschriften

- In artikel 23 wordt een maximale diepte van de fundering van 35 cm genoemd, terwijl in de toelichting 30 cm wordt vermeld. Het provinciaal beleid schrijft eveneens 30 cm voor. Wij verzoeken u het voorschrift aan te passen (cat. 2).
- In artikel 1 begripsbepalingen is geen omschrijving opgenomen van "de archeologisch deskundige" (cat. 3).
- In artikel 8 lid 1 sub d wordt verwezen naar categorie "I" van de 1^e Staat bedrijfsactiviteiten. Dit moet echter zijn categorie "1" (cat. 3).
- In artikel 8 lid 2 sub c wordt verwezen naar een maximum gevelbreedte per blokzijde op voorschriftenkaart 1. Op deze kaart is echter geen gevelbreedte aangegeven (cat. 3).
- Op niet alle voorschriftenkaarten staan straatnamen vermeld. Het verdient aanbeveling deze op te nemen om de leesbaarheid van de kaarten te verbeteren (cat. 3).
- Op bladzijde 46 moet lid 4 zijn lid 5 (cat. 3).
- In artikel 19 lid 2 van de voorschriften worden slechts andere bouwwerken toegestaan. Sommige bebouwing ten dienste van de bestemming betreft echter kleine gebouwen (bushokjes, overdekte wachtplaatsen e.d.). Het verdient aanbeveling onder lid 2 ook gebouwen toe te staan met een maximum oppervlakte (cat. 3).
- Op blz. 63 van de toelichting wordt vermeld dat de voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Kom Sluis", terwijl op blz. 66 van de voorschriften staat dat de voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam voorschriften bestemmingsplan "Bebouwde kom Sluis" (cat. 3).
- In de artikelen 7.4.1f, 7.4.2g, 9.5f, 10.5f, 11.5f, 12.5.2f, 14.4f, 15.5f, 18.4f is de zin "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden" opgenomen. Deze zin moet gewijzigd worden in de zin "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden" (cat. 2).
- Artikel 8.6.1 moet aangevuld worden met de zin "er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden" (cat. 2).
- In artikel 23.2.2b moet de diepte worden teruggebracht van 35cm naar 30cm (cat. 2).
- In artikel 23.4.2e moet de maximale oppervlakte worden teruggebracht van 50m² naar 30m² (cat. 2)

Art.19b van de WRO

Wij verzoeken u overeenkomstig de circulaire van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen een overzichtslst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van de datum, de locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling (cat.2).

Archeologie

Het is onduidelijk waarop de begrenzing 'archeologisch waardevol gebied' op de plankaart is gebaseerd, aangezien deze niet overeenkomt met de grens uit de archeologische verwachtings- en advieskaart van RAAP en ook niet met de begrenzing van de AMK-terreinen. Wij verzoeken u hierover duidelijkheid te verschaffen (cat. 2)

In de toelichting op bladzijde 50 staat dat er volgens de IKAW een hoge verwachtingswaarde geldt voor het plangebied. Dit betreft echter niet de IKAW, maar de archeologische verwachtings- en advieskaart die in 2001 door archeologisch adviesbureau RAAP is opgesteld. Dit geldt ook voor de tekst op pagina 61 (cat. 3).

In de toelichting op pagina 51 wordt verwezen naar het beschermd archeologisch monument op de locatie van het voormalig middeleeuws kasteel. In de toelichting staat dat deze locatie in het noorden van het plangebied ligt. Het monument ligt echter net ten noorden van het plangebied (cat. 3).

Externe Veiligheid

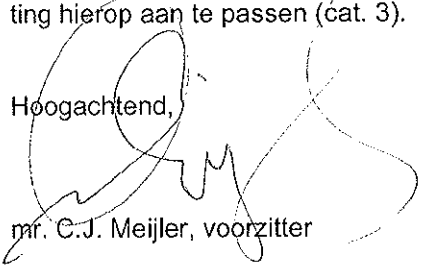
In de toelichting (blz. 27) wordt de aanwezigheid van een tankstation met LPG vermeld. Deze is echter niet nader vermeld op de plankaart noch in de paragraaf Externe Veiligheid. Op basis van de doorzet van het LPG-station dienen de veiligheidscontouren te worden vermeld. Tevens is de constatering in paragraaf 5.5, dat uit het Omgevingsplan van de provincie blijkt dat er geen belemmeringen zijn, onjuist. Er dient onderzocht te worden welke risicobronnen in het plangebied liggen of aan het plangebied grenzen (cat. 2).

Water

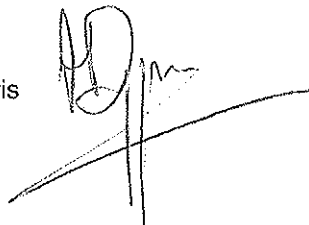
In de toelichting van het plan wordt aangegeven het plan een beheersmatig karakter heeft en geen ingrepen worden verwacht die van invloed zijn op het watersysteem. Desondanks is men verplicht op grond van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening en artikel B 39 Verordening Waterhuishouding Zeeland 2002 om het waterschap Zeeuws-Vlaanderen in een zo vroeg mogelijk stadium als adviseur bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en besluiten te betrekken. Tevens dient men het wateradvies, opgesteld door het waterschap Zeeuws Vlaanderen, in het plan op te nemen (cat. 2)

Tevens wordt in de toelichting van het plan het waterhuishoudingsplan 2001-2006 "Samen Slim met water" toegelicht. Het waterhuishoudingsplan is echter vervallen en opgenomen in het Omgevingsplan 2006-2012 vastgesteld door PS van Zeeland en per 1 november 2006 inwerking getreden. Wij verzoeken u de toelichting hierop aan te passen (cat. 3).

Hoogachtend,


mr. C.J. Meijler, voorzitter

drs. A. Drijgers, secretaris



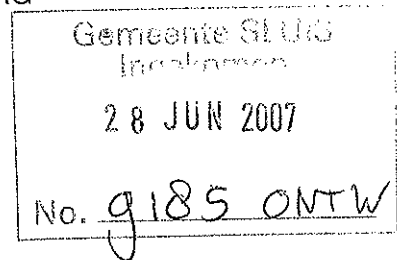


Waterschap
Zeeuws-Vlaanderen



Uw brief van : 25 april 2007
Uw kenmerk : ontw/U2007-6137
Behandeld door : W.M. Adriaansen
Doorkiesnummer : (0115) 641152
Ons kenmerk : 0702058 / 0703043
Bijlagen : -
Kopie aan : WAd/BvW/ASp/DGa/Mham/RVerp/
WvD/WSc/DB
Documentnaam : Wadrb157
Datum : 25 juni 2007
Verzonden : 27.06.07
Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan
"Kom Sluis"

Burgemeester en Wethouders van
gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG



Geacht college,

Bij brief van 25 april 2007 ontvingen wij van u, ten behoeve van het overleg in het kader van artikel 10 Bro, een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van aan- en opmerkingen.

Waterbeheer

Paragraaf 5.4 Watertoets

Ondanks het feit dat het plan een consoliderend karakter heeft dient u, conform de Zeeuwse Handreiking Watertoets, een (concept)waterparagraaf op te stellen. Deze dient u ter advisering aan ons voor te leggen.

Wij verzoeken u bij het opstellen van de waterparagraaf te bezien of in het bestemmingsplan geanticipeerd kan worden op knelpunten en toekomstig beleid, zoals opgenomen in het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen. In 2005 is de verkenningennota vastgesteld. Zoals bekend dient de Visienota, waar de kern Sluis ook deel van uitmaakt, nog te worden vastgesteld. U dient hierbij onder andere aan te geven of genoemde bestemmingen (en subbestemmingen) in het bestemmingsplan voldoende ruimte bieden om water (voor retentie, infiltratie, gebruik van groene oevers als wadi's etc.) toe te staan.

Wij verzoeken u bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan met deze op- en/of aanmerkingen rekening te houden.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen
Namens deze,

Sectorhoofd Middelen,

Mr. J.J. Nieskens

Het college van Burgemeester en
wethouders der gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG



N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 90
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
26 april 2007

Ons kenmerk
TAJW 07.2706

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Sluis"

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 30
Uw kenmerk
ONTW/U2007- 6138

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 25 april jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,

M.W. Roest
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: -BP Kom Sluis



DE ZEEUWSE MOLEN
Vereniging tot behoud van molens in Zeeland
Opgericht 17 januari 1975

correspondentie-adres:
De Zeeuwse Molen, werkgroep R.O.
p/a Hansweertsestraatweg 5
4416 ND Kruiningen.
Tel. 0113 382162

Gemeente SLUIS
27 JUN 2007
No. <u>g08g</u> ONTW

AAN

het College van Burgemeester & Wethouders
van de Gemeente Sluis

Postbus 27
4500 AA Oostburg.

Ontvangstbevestiging verzonden d.d.
Verwachte afleverings- datum:

uw kenmerk: Ont/U2007-6143
ons kenmerk: ZM-070511-RO
onderwerp: Overleg ex art. 10 Bro best. plan Sluis

Kruiningen, 11 mei 2007.

Geacht College,

Naar aanleiding van het ons in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden ontwerp- bestemmingsplan "Kom Sluis" (editie datum 5 april 2007), delen wij u mede in te kunnen stemmen met de in het plan opgenomen bepalingen inzake de molenbeschermingszone.

Met vriendelijke groeten,
namens de vereniging De Zeeuwse Molen,

A. Verbree, voorzitter.



BIJLAGE 4

Brief Gedeputeerde Staten
bufferzone



Aan het College van Gedeputeerde Staten
van Zeeland

Postbus 165

4330 AD MIDDELBURG

Postadres:

Postbus 27
4500 AA Oostburg

Girorekening 44222
RABO WZV 14.78.23.005

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : U2007-16185
uw brief d.d. : 21 september 2007
uw kenmerk : RMW0711139
behandeld door : F. Sanderse
doorkiesnummer : 0117-457 239
onderwerp : Voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis"
bijlage(n) : geen

Oostburg,

4 DEC 2007

Geacht college ,

In bovenvermelde brief heeft uw Commissie Omgevingsbeleid in kader van het overleg ex artikel 10 Bro over het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" verzocht om een garantie inzake het opnemen van een bufferzone rond deze kern ten aanzien van agrarische bebouwing.

Wij delen u mee dat wij die **Bufferzone** zullen verwerken in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" van onze gemeente. Het is bij uw diensten bekend dat aan dit plan wordt gewerkt. Een afschrift van deze brief zenden wij aan het stedenbouwkundig adviesbureau RBOI te Middelburg. Dit bureau heeft opdracht gekregen om het plan voor het buitengebied op te stellen.

Aangenomen wordt dat wij met dit bericht voldoende op de door de commissie gevraagde garantie zijn ingegaan.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De wnd. secretaris,

De burgemeester,

mr. J. Schaalje

J.F. Sala



BIJLAGE 2

Zienswijzennotitie



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerpbestemmingsplan “Kom Sluis”



Rothuizen van Doorn 't Hooft  Architecten
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen



gemeente
titel

Sluis
Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis"



projectnummer
datum
status

GS4005
13 oktober 2008
Definitief



ZIENSWIJZENNOTITIE

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

INHOUD

1	EINDVERSLAG ZIENSWIJZEN	2
2.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	14

BIJLAGE:

1. Lijst indieners zienswijzen.

1 EINDVERSLAG ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" heeft met ingang van 26 juni 2008 tot en met 6 augustus 2008 ter visie gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan.

Er zijn 12 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen is een gezamenlijk initiatief van meerdere indieners. In het onderstaande wordt een korte samenvatting gegeven van de zienswijzen welke schriftelijk ontvangen zijn met daarbij de beantwoording van de gemeente. Een overzicht van de afzonderlijke indieners van de zienswijzen is opgenomen als bijlage 1.

In de beantwoording wordt, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden bijgesteld c.q. gewijzigd.

Z-1 Parkeerbedrijf v.o.f. La Cavalière
Vennoten: M. de Ruijter en E. Riemens
Geldeloozepad 1
4524 BZ Sluis

Brief van 22 juli 2008, ontvangen 30 juli 2008

Reactie

Bezwaar wordt aangetekend tegen de voorgenen wijziging van het bestemmingsplan met betrekking tot het verwijderen van de 3 meter groenstrook geheel gelegen in de achtertuin van de families Van Landschoot en Buijze.

Ten eerste betreft het de verkoop van de gronden aan de bovengenoemde families. De gemeente heeft financieel belang bij het wijzigen van de bestemming volgens het principe 'koude/warme' grond. Bij wijziging van de bestemming zal de grond stijgen in waarde (€94,- i.p.v. €28,-).

Ten tweede schept uitbreiding van de bestemming ruimte voor bijgebouwen op de perceelsgrens (een tuinhuis met sauna en whirlpool). Toekomstige problemen zijn hierbij dat de privacy van parkeerders in het geding is mocht de aanleg van een sauna plaatsvinden. Daarnaast wordt gerefereerd aan een eerder incident waar werknemers van het bedrijf dat de parkeerplaats heeft aangelegd nat zijn gegooid, wat in de toekomst mogelijk ook bezoekers van de parkeerplaats kan overkomen.

Ten derde heeft de familie van Landschoot bezwaar aangetekend tegen het verdwijnen van een stukje groenstrook van ongeveer 24 meter aan de lange zijde van de parkeerplaats grenzend aan de tuin van familie van Landschoot. De betreffende strook is al meer dan 40 jaar als parkeerplaats in gebruik en in het vigerende bestemmingsplan als zodanig gedoogd. Ten tijde van de aankoop van het perceel door de familie van Landschoot 10 jaar geleden waren zij van de parkeersituatie op de hoogte en hebben destijds geen bezwaar aangetekend. Daarbij is vrijwillig het initiatief genomen om langs deze lange zijde over de volle lengte een groenstrook aan te leggen van 1 meter breedte tussen de perceelsgrenzen en de geasfalteerde parkeerplaats. Dit geldt ook voor de strook langs het wandelpadje. Totaal betreft deze groenstrook ca. 60 m².

Indien het bezwaar van de familie van Landschoot tegemoet wordt gekomen zal de gehanteerde bufferzone worden vervangen door parkeerterrein. Indien het bezwaar door de familie van Landschoot door de Gemeenteraad wordt verworpen wordt het bezwaar tegen het verdwijnen van de 3 meter groenstrook ingetrokken.

Beantwoording

Van de zienswijze wordt kennis genomen.

De betreffende groenstrook achter de percelen Bolwerk Zuid 2 en 3, met een breedte van 3 meter, zal overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd worden als "Groenvoorzieningen".

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijziging van de plankaart.

Z-2 De heer en mevrouw A. en C. Buysse

Bolwerk Zuid 2

4524 EX Sluis

Brief van 7 juli 2008, ontvangen 9 juli 2008

Reactie

Het bezwaar betreft de afwezigheid van een 3 meter brede strook groenvoorzieningen ter plaatse van Bolwerk Zuid 2 en 3, in tegenstelling tot de aangrenzende percelen van het parkeerterrein (van "La Cavaliere" Ridderstraat) waar deze strook wel aanwezig is. Deze groenstrook dient als bufferzone ten behoeve van de privacy, de beperking van de toegankelijkheid en de beperking van overlast door onder meer afval en wildplassers. Naar aanleiding van bovenstaande argumenten wordt verzocht deze 3 meter brede strook eveneens toe te passen ter plaatse van Bolwerk Zuid 2 en 3.

Beantwoording

Met betrekking tot de strook van 3 meter, grenzend aan Bolwerk-Zuid zal de vigerende bestemmingsplanregeling worden gerespecteerd. Dit betekent dat een strook van een breedte van 3 meter zal worden bestemd als "Groenvoorzieningen".

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijziging van de plankaart.

Z-3 De heer P. van Dierendonck, mevrouw I. Pyckavet

Sint Annastraat 58

4524 JG Sluis

Brief van 10 juli 2008, ontvangen 15 juli 2008

Reactie

Beoogd wordt in de toekomst de woning uit te breiden door een verdieping op de bijgebouwen aan te brengen. De huidige dakvoetheogte van de woning bedraagt 5,5 meter. Deze is vergelijkbaar met alle (vergelijkbare) aangrenzende woningen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Sluis' is deze gezet op 4 meter. Een mogelijke verhoging van de aanbouw dreigt hierdoor geen doorgang te kunnen vinden. Verzocht wordt de dakvoetheogte ter plaatse van de woning gelegen aan de St. Annastraat 58 op te rekken naar 6 meter, gelijk aan de omringende woningen.

Beantwoording

Met deze zienswijze kan worden ingestemd. Het plan wordt aangepast overeenkomstig de bestaande situatie, waarbij de dakvoetheogte op 6 meter wordt gesteld.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van de plankaart.

Z-4 Stichting Burgerlijke Godshuizen

De heer J.P.J. Scheerens

Markt 14

4525 AD Retranchement

Brief van 17 juli 2008, ontvangen 23 juli 2008

Reactie

De Stichting Burgerlijke Godshuizen is eigenaar van de camping De Meidoorn, gelegen aan de Zuidoost te Sluis. Ter plaatse van de camping is de bestemming recreatieve doeleinden met de subbestemming kampeerterrein opgenomen. Binnen deze bestemming is gebruik als kampeerterrein toegestaan, terwijl er een bedrijfswoning en dienstgebouwen ten dienste van deze bestemming gebouwd mogen worden. Op de plankaart staat een bouwblok aangeduid met de toevoeging dat 50% daarvan bebouwd mag worden. Onduidelijk is of de bedrijfswoning binnen duidt bouwblok gerealiseerd moet worden omdat op de plankaart is aangegeven dat er buiten het bouwlok geen bebouwing is toegestaan. Momenteel is het bouwlok reeds voor 50% bebouwd. Dat betekent dat er geen verdere uitbreiding mogelijk is, noch voor het dienstgebouw, noch voor de bedrijfswoning. Verzocht wordt het bouwblok zodanig te vergroten dat zowel de aanwezige dienstgebouwen met 100% uitgebreid kunnen worden, als dat er een bedrijfswoning gebouwd kan worden. Met het oog op de toekomst en de rentabiliteit van het bedrijf is het noodzakelijk dat er een reële uitbreidingsmogelijkheid van de bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Beantwoording

In de voorschriften is bepaald dat gebouwen binnen het bouwblok moeten worden gebouwd. Een bedrijfswoning valt hier onder en dient dus binnen het bouwblok te worden gebouwd.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan "kom Sluis" een conserverend plan betreft. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie het uitgangspunt is geweest voor dit plan. In het plan zijn alleen die ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn/waren en waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Verzoeken, die in het kader van de ter inzage legging zijn ingediend, zullen apart en buiten de procedure van het bestemmingsplan "Kom Sluis" op hun merites worden beoordeeld. Deze worden derhalve niet in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.

Overigens zal het bebouwingspercentage in overeenstemming worden gebracht met de huidige en vergunde situatie. Het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak heeft een oppervlakte van 800m². De omvang van de bebouwing bedraagt circa 525m². Het thans opgenomen percentage van 50% is derhalve te laag en zal worden opgehoogd tot 70%.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart.

Z-5 Mevrouw J. Govaert-Hast

Nieuwstraat 16

4524 BD Groede

Brief van 21 juli 2008, ontvangen 22 juli 2008

Reactie

1. Op de nieuwe bestemmingsplankaart ontbreekt in de Geldeloostestraat een garagebox (gebouwd in 1947). Deze zijn bepaald als horende bij het pand Nieuwstraat 27. Op de vigerende plankaart staat deze garage wel vermeld. Hierbij wordt verzocht om de bovenstaande garage terug op de nieuwe plankaart te plaatsen met de bestemming 'garage', en tevens de mogelijkheid om deze garage 6 meter naar voren te willen verplaatsen in de toekomst.
2. Ten tweede is de loods op Geldeloostestraat 8 omschreven als 'schuur'. Deze is gebouwd in 1947 en gerealiseerd op een stuk weiland, toen het laatste gedeelte van de Ridderstraat er nog niet was en woningbouw ontbrak. Het gebouw heeft dienst gedaan als aannemingsbedrijf en opslagruimte. De loods is meegenomen in de tien jaar geleden bedrijfsbeëindiging, als bedrijf. Momenteel is de loods in gebruik (door E. Govaert rest. Lambertusvliet), als opslagruimte en garage. De (verkoop) waarde wordt tot nul teruggebracht en eenzelfde soort schuur staat in de Klokstraat, voormalige loods Fa, Leenhouts en heeft wel de paarse opslag status. Daarom wordt verzocht de loods als opslag te bestemmen alsook de mogelijkheid om later een gedeelte van de opslagloods tot parkeerplaats om te kunnen vormen. De beoogde situering betreft een kleinere loods en de resterende grond als zijnde parkeerplaats.
3. Ten derde wordt verzocht om de garages, reeds gebouwd in 1956, in de toekomst te willen vervangen voor parkeerplaatsen. De garages blijven voorlopig nog in gebruik, volgens uitsterfbeleid.

Beantwoording

1. Het plan zal overeenkomstig de huidige situatie worden bestemd.
2. Zowel binnen de bestemming Schuur als de bestemming Bedrijf-opslag mag opslag van goederen plaatsvinden. Het verschil tussen beide bestemmingen is dat de opslagmogelijkheden binnen de bestemming Schuur niet gericht mag zijn op voor handel en distributie bestemde goederen. Gelet op het karakter en huidige gebruik van het pand en de vigerende planologische situatie, is de bestemming Bedrijf, met de subbestemming 'opslag' (o) het meest passend. De voorschriften voorzien in de plannen voor sloop en gedeeltelijke herbouw van de loods. Het inrichten van de overige ruimte als parkeerplaats leidt tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijf, daar deze gronden ten dienste dienen te staan van de bestemming.
3. De bestemming autoboxen voorzien niet in de beoogde plannen.

Ten aanzien van de verzoeken die onder punt 1 t/m 3 van de zienswijzen worden gedaan geldt het volgende. Het bestemmingsplan "kom Sluis" betreft een conserverend plan. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie het uitgangspunt is geweest voor dit plan. In het plan zijn alleen die ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn/waren en waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Verzoeken, die in het kader van de ter inzage legging zijn ingediend, zullen apart en buiten de procedure van het bestemmingsplan "Kom Sluis" op hun merites worden beoordeeld. Deze worden derhalve niet in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.

Conclusie

De zienswijze onder punt 1 en 2 leiden tot aanpassing van de plankaart.

**Z-6 Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering
Namens de heer M. de Poorter en mevrouw C. van Kruijsen
Postbus 3020
2700 LA Zoetermeer**

Brief van 25 juli 2008, ontvangen 28 juli 2008

Reactie

Belanghebbenden zijn voornemens om op hun perceel, gelegen aan de Schoutweg nabij de Nieuwstraat een of twee woningen te laten bouwen. Bij de huidige herziening is het betreffende gebied aangewezen voor de bestemming 'bedrijventerrein', behoudens de rij bestaande woningen gelegen langs de Nieuwstraat, tegen de Smoutweg aan waar, net als in de periode tot 1997-1998 de woonbestemming weer voor gaat gelden. Tot laatstgenoemde jaren was een agrarische bestemming van toepassing tot de vorige herziening van het bestemmingsplan. Op 19 november 1998 is er door de notaris een bezwaarschrift tegen die herziening verzonden, maar deze is echter niet door het College ontvangen. Reeds toen waren er al ernstige bezwaren tegen de bedrijfsbestemming. Tijdens de inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan is om dezelfde reden bezwaar gemaakt.

Vanwege de nadelige milieukundige aspecten van het combineren van woningen en bedrijven nabij elkaars terrein zou hier betekenen dat uitbreiding van de bedrijvigheid kan worden benadeeld. Omzetting naar een woonbestemming is dan ook niet wenselijk volgens het College.

Momenteel is het gebied de bestemming bedrijventerrein (BT). Op het oostelijk deel vindt opslag plaats. De huidige bedrijvigheid is wellicht al in strijd met de omschrijving BT omdat hiervoor de nadere omschrijving bedrijfsdoeleinden opstal (Bo) van kracht is. De huidige situatie legt al beperkingen op aan het bedrijventerrein, namelijk door benodigde afstand op basis van de categorieën van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' tot de aanwezigheid van de woonbestemming en de bestaande woonbebouwing.

Daarbij wordt er geen eensluidend ruimtelijk beleid gevoerd doordat op verschillende locaties wel woning naast en of op bedrijventerreinen worden gebouwd. Voorbeelden zijn:

- de recente oplevering van twee woningen naast Constructiebedrijf Cysouw, aan de Provinciale Weg te Groede;
- nabij bedrijventerrein Eede;
- alsmede de bouw van een woning onlangs op bedrijventerrein Oranjestraat IJzendijke;
- en de bedrijfswoningen aan industrieterrein Oostburg dat dit jaar tegen reeds bestaande bebouwing is gerealiseerd.

Voor zover het beleid mede is gebaseerd op de Planningslijst Woningbouw 2007-2017, dan moeten belanghebbenden het er voor houden dat deze lijst geen juridisch afdwingbare status kent maar dient als richtlijn. De planning zoals gehanteerd mag de behoefte op kleinschalig niveau niet tegengaan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt leidt de realisering van twee woningen niet tot versnippering van het woonbeeld in de omgeving. Het voordeel is juist dat er sprake is van een compactere vorm van bebouwing. Bovendien is er al sprake van bouw van diverse woningen die niet in relatie staan met de bestaande kern van Sluis.

Beantwoording

De reeds bestaande woningen zijn overeenkomstig de vigerende planologische regeling bestemd. De zienswijze is gericht op een verzoek voor de bouw van twee woningen.

Het bestemmingsplan "kom Sluis" betreft een conserverend plan. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie het uitgangspunt is geweest voor dit plan. In het plan zijn alleen die ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn/waren en waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Verzoeken, die in het kader van de ter inzage legging zijn ingediend, zullen apart en buiten de procedure van het bestemmingsplan "Kom Sluis" op hun merites worden beoordeeld. Deze worden derhalve niet in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-7 De heer en mevrouw van Hoeve-Visser

Marnixstraat 13

2251 KD Voorschoten

Brief van 29 juli 2008, ontvangen 1 augustus 2008

Reactie

Ter plaatse van Jaagpad 4a is de stal/hangar aangemerkt als bouwval. Er is echter juist aangegeven om de gebouwen te restaureren en in de oorspronkelijke staat terug te brengen (situatie 1937). De wens is de locatie te gebruiken als zijnde zomerhuis. De vraag is dan ook om de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden. De redenen voor afwijzing ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan worden vreemd gevonden:

1. Er wordt gesteld dat het een historische schuur is en geen woning. Echter er worden zoveel 'historische' gebouwen omgezet in een woonbestemming bijvoorbeeld kerken, schuren en molens. Het oorspronkelijke doel verdwijnt maar wordt nu praktisch gebruik en blijven toch de 'couleur-locale' geven die een land/stad aantrekkelijk maakt.
2. Het pand is niet opgenomen in de planningslijst Woningbouw 2007-2017. Dat is juist, maar het verzoek gedaan in 2007 was er juist op gericht om op de planningslijst te komen. Toen de plannen ontwikkeld waren om te restaureren en er een zomerhuisfunctie aan te geven bleek dat de schuur/stal niet meer bestond op de tekeningen en aangegeven was als bouwval. Het is onduidelijk hoe wordt omgegaan met de Planningslijst Woningbouw.

Beantwoording

Het bestemmingsplan "kom Sluis" betreft conserverend plan. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie het uitgangspunt is geweest voor dit plan. In het plan zijn alleen die ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn/waren en waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Verzoeken, die in het kader van de ter inzage legging zijn ingediend, zullen apart en buiten de procedure van het bestemmingsplan "Kom Sluis" op hun merites worden beoordeeld. Deze worden derhalve niet in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-8 Families Leenhouders en Viane

Bagijnhof 15 en 21

4524 EP Sluis

Brief van 4 augustus 2008, ontvangen 5 augustus 2008

Reactie

Bezwaar wordt aangetekend tegen de wijzigingen van het bestemmingsplan met betrekking tot het terrein achter de Lindenhoeve.

Agevraagd wordt hoe er vergunningen aan de Lindenhoeve gegeven kunnen worden voor zowel de muur als de grote garage. Het bouwen van speeltoestellen is gedoogd en deze moest later worden gelegaliseerd. Deze situatie bezorgt grote overlast in de woon- en leefomgeving van de Lindenhoeve. Daarbij is beloofd dat een recreatievergunning niet voor het gehele terrein zou worden verstrekt. Onbegrijpelijk is de onherroepelijkheid van de verleende voorlopige vrijstellingen. Over een serre is nooit gecorrespondeerd wat impliceert dat deze illegaal is opgericht. Daarbij is er opnieuw een speeltoestel geplaatst dat niet voldoet aan de geluidsnormen, wat behoorlijk veel geluidsoverlast oplevert. Gevraagd wordt om de geluidsoverlast te meten zodat eventuele maatregelen genomen kunnen worden.

Er wordt verzocht om het bestemmingsplan met de planning niet te ondersteunen en van de Gemeente te eisen dat meer rekening wordt gehouden met de belangen die niet van financiële aard zijn maar slechts belangen die gaan om kwaliteit van leven en wonen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is conform de vergunde situatie vormgegeven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-9 De heer, mevrouw I J. Herman

Kloosterstraat 16

4524 BL Sluis

Brief van 3 augustus 2008, ontvangen 5 augustus 2008

Reactie

1. Aansluitend aan het perceel Kloosterstraat 16 is op 25 maart 2008 een perceel grond aangekocht met daarop bosplantsoen. De bestemming op de oude plankaart is niet geheel duidelijk, maar het perceel is verkocht onder de voorwaarde van een uitsluitende bestemming van 'tuin'. In het nieuwe ontwerp op kaartblad 3 is echter de bestemming V (verkeers – en verblijfsdoeleinden) aangegeven. Verzocht wordt dit aan te passen.
2. Ter plaatse van de huisnummers 2-16 is de bestemming WT6 aangegeven, terwijl de bestaande goothoogtes daarmee niet in overeenstemming zijn, en ook niet wenselijk is een grotere goothoogte mogelijk te maken omdat dit het karakter van de rij aantast. Voor de nummers 18-20 is daarentegen wel de juiste maximale goothoogte aangegeven, namelijk WT4. Verzocht wordt het een en ander te wijzigingen.

Beantwoording

1. het plan wordt overeenkomstig de zienswijze aangepast;

2. In het bestemmingsplan "Bebouwde kom Sluis" (1983) mag de dakvoetheogte van de panden Kloosterstraat 2-16, maximaal 5,5 meter bedragen. Dit komt overeen met twee lagen met kap, op grond van het oude Bouwbesluit (2,40 meter per bouwlaag binnenwerks). In het voorliggende bestemmingsplan is dit, vertaald naar het huidige Bouwbesluit, op 6 meter gesteld, daar de binnenwerkse bouwhoogten zijn gewijzigd (2,60 meter voor begane grond).

Conclusie

De zienswijze onder punt 1 leidt tot aanpassing van de plankaart. Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-10 Zwin Regio Makelaardij
De heer S.W.A.M. Langenberg
Beestenmarkt 4
4524 EA Sluis

Brief van 30 juli 2008, ontvangen 4 augustus 2008

Reactie

De zienswijze heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Nieuwstraat 56 tot 58, bekend als het vroegere Superiaterrein waar op dit moment door het bedrijf DEPACO uit Zedelgem een projectontwikkeling gaande is voor de bouw en verkoop van bedrijfsloodsen/ bedrijfsverzamelgebouwen. Voor deze percelen geldt de bestemming "Bedrijfsterrein". Uit navraag blijkt de categorie 1 t/m3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten van toepassing te zijn. Nu blijkt echter het opslaan van handelsgoederen hierin niet is opgenomen en hiervoor een vrijstelling moet worden aangevraagd ten persoonlijke titel.

Mede op andere locaties worden dergelijke loodsen/bedrijfsverzamelgebouwen enkel gebruikt voor deze toepassing. (vb. locatie St. Annastraat en Smoutweg.) Gezien de locatie van het commercieel centrum en het feit dat hierdoor voornamelijk middenstanders op zoek zijn naar professionele opslaglocaties, is het voor de hand liggend dat de bestemmingsmogelijkheden worden uitgebreid met de mogelijkheid tot het opslaan en stockeren van goederen op deze terreinen / in deze gebouwen.

Verzocht wordt deze 'activiteit' toe te voegen aan categorie 1 tot 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten voor bedrijfsterreinen in en rondom Sluis.

Beantwoording

Het wordt reëel geacht om binnen de bestemming "Bedrijfsterrein" de opslag van goederen expliciet mogelijk te maken. Met de zienswijze wordt derhalve ingestemd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de voorschriften.

Z-11 Lindenhoeve
De heer S.W.A.M. Langenberg
Beestenmarkt 4
4524 EA Sluis

Brief van 28 juli 2008, ontvangen 29 juli 2008

Reactie

De zienswijze betreft het terrein gelegen aan de Beestenmarkt 4, Plompe Toren 2 en Klokstraat 1a beter bekend als het terrein/perceel van de Lindenhoeve.

1. Gevraagd wordt om een schriftelijke bevestiging van het gene telefonisch is besproken. Namelijk, dat de bestaande gebouwen in het perceel met de bestemming C (Centrumdoeleinden) allen meegaan als bijgebouwen bij het hoofdgebouwen en dusdanig allen de bestemming centrumdoeleinden hebben.
2. De te bouwen en vergunde garage is gelegen op de strook met bestemming Centrumdoeleinden zonder bebouwing. Verzocht wordt om ter plaatse van de beoogde garage de gronden te wijzigen in centrumdoeleinden met bebouwing.
3. De strook gelegen aan de kop van de Lindenhoeve en grenzende aan Plompe toren en Klokstraat is nu bestemd als zijnde centrumdoeleinden zonder bebouwing en in het verleden was deze strook bestemd als zijnde centrumdoeleinden met bebouwing. Dit kan waardeverminderende gevolgen hebben. Verzocht wordt dan ook het gebied te bestemmen als zijnde centrumdoeleinden met bebouwing. (Het gehele perceel met als grens de scheidende tuinmuur tot aan de garage).
4. In de toekomst zijn er plannen om de kopgevel van het gebouw van de Lindenhoeve uit te breiden met een entree ten behoeve van een te ontwikkelen hotelfunctie. De beoogde uitbouw heeft momenteel de bestemming centrumdoeleinden zonder bebouwing. De plannen zijn vrij concreet en zullen gerealiseerd worden in de komende jaren. Ook wordt gedacht aan het uitbouwen van de keuken ondergronds. Verzocht wordt ook dit gedeelte bestemmen als zijnde centrumdoeleinden met bebouwing.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van het vermelde telefonisch contact wordt opgemerkt dat uitleg van de bestemmingsplansystematiek van belang is. Binnen een bestemming wordt onderscheid gemaakt in drie vlakken. Ten eerste is er een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen kan, met inachtneming van de (bouw)voorschriften gebouwd worden. Ten tweede zijn vlakken aangegeven met de aanduiding (z). In deze vlakken mogen geen gebouwen worden opgericht. Tenslotte zijn er vlakken aangegeven die buiten het bouwvlak liggen, en geen aanduiding hebben. Op deze gronden zijn bijgebouwen toegestaan (de zogenaamde erfbebouwingsregeling);
2. De plankaart wordt overeenkomstig de vergunde situatie aangepast;
3. De plankaart wordt overeenkomstig de oorspronkelijke planologische situatie aangepast.
4. Dit deel van de zienswijze betreft een apart verzoek, dat op z'n merites en separaat beoordeeld zou moeten worden. Gelet op het karakter van het bestemmingsplan (conserverend) zal niet bij voorbaat hierin worden voorzien. In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze Z4.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart.

Z-12 WELAN Holding BV
De mevrouw I.M.L. Langenberg
Heilleweg 2
4524 KM Sluis

Brief van 4 augustus 2008, ontvangen 5 augustus 2008

Reactie

1. In de inspraakreactie van 22 mei 2008 is reeds ingegaan op de aangewezen bestemming verkeersdoeleinden. In de antwoordnotitie wordt aangegeven dat het college geen medewerking wenst te verlenen aan de vestiging van detailhandel. Naar aanleiding van telefonisch overleg werd toegelicht dat één en ander niet kon worden gewijzigd vanwege de juridische afhankelijkheid van richtafstanden t.a.v. het achterliggende woongebied. Na juridische verificatie blijkt dat de grootste richtafstand tussen woningen en detailhandel 10 meter bedraagt. Hetzelfde geldt voor de afstand van restaurants ten aanzien van woningen (VNG brochure 2007). Gezien de grootte van het terrein is het mogelijk de gevraagde bestemming in te kleuren met inachtneming van een niet te bebouwen strook grenzen aan de woonzone (Krepelstraat). In de planvisie voor dit gebied is al aangewezen dat toekomstige bebouwing vooraan de Klokstraat zou moeten worden ingepland. Voorheen was het terrein bestemd als een uit te werken gebied. Het gebied mag tot 60% bebouwd worden met winkels en winkelambacht etc. Het wijzigen van de bestemming brengt beperkingen met zich mee welke schade toebrengen aan de waarde van dit terrein. Ten tijde van de aankoop van dit terrein werd beoogd 1500m² bebouwing te realiseren. De plannen zijn conform de planvisie voor de Plompe Toren en Klokstraat. In 2005 is in opdracht van de gemeente Sluis door de 'Arcas Group' uit Knokke een planologische studie gemaakt. Zowel in deze studie als in het uitvoeringsprogramma woningbouw Sluis wordt het gebied aangemerkt als kwalitatief uit te werken gebied. Het niet meewerken aan eigen beleid is onbegrijpelijk. Door een verkeersbestemming op te leggen worden de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden verkleind. Het toekennen van de bestemming centrumdoeleinden schept juist mogelijkheden voor een spoedige innovatieve invulling. Het aanhouden van de verkeersbestemming brengt een extra drempel met zich mee, namelijk een vrijstelling die moet worden aangevraagd ten tijde van een ontwikkeling. Dit kost tijd en geld. Een en ander kan schade tot stand brengen die indien noodzakelijk verhaald zal worden.
2. Daarbij wordt gevraagd de dakvoetheogte van de bedrijfsloods alsmede de toegestane bebouwingshoogte aan te passen conform richthoogtes van de Lindenhoeve en het gebouw waar momenteel de 'schoenreus' in is gevestigd. Dit wordt gemotiveerd door de planvisie van 'Arcas Group'. Hierin wordt aangegeven dat het aantal bouwlagen in dit gebied is vastgesteld op twee bouwlagen en een dak waarin duplex ook twee gebruiks/ bewoningsverdiepingen kunnen worden gerealiseerd. Bovendien is wat betreft moderne bebouwing een inwendige bouwlaaghoogte van 2,85 meter wenselijk. Alles bij elkaar geteld is de voorgestelde dakvoetheogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter ontoereikend om aan bovenstaande eisen te voldoen.
3. Voor het terrein aansluitend aan het perceel van de Lindenhoeve wordt gevraagd de bestemming centrumdoeleinden zonder bebouwing hier door te trekken. Het terrein heeft altijd deel uitgemaakt van het perceel van de Lindenhoeve en dient als

dusdanig als één geheel te worden beschouwd. De reactie in de antwoordnotitie is vaag. Telefonisch bleek het af te hangen van de richtafstanden volgens de VNG brochure. Deze afstand betreft 10 meter en is gerespecteerd. Inconsequentie ontstaat als ter plaatse van het ABN AMRO gebouw aan de hoek van de Zuidooststraat – Vandevoordestraat wel volledig benoemd wordt als centrumdoeleinden. Ook dit blok heeft een parkeerterrein toegevoegd aan het gebouw en leunt rondom tegen het woongebied aan. Is de richtafstand hier niet van toepassing?. Overigens is het voor de hand liggend om het blok centrumdoeleinden op de kaart door te trekken tot aan de scheiding die nu de Klokstraat is, en ook in het verleden de scheidslijn was tussen twee bestaande bestemmingsplannen.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan is het gebied bestemd als "Uit te werken gebied" ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In het nog vast te stellen plan wordt deze bestemming gerespecteerd.

Met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan "Kom Sluis" een conserverend plan betreft. Dit betekent dat de huidige (planologische) situatie het uitgangspunt is geweest voor dit plan. In het plan zijn alleen die ontwikkelingen meegenomen die voldoende concreet zijn/waren en waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. Verzoeken, die in het kader van de ter inzage legging zijn ingediend, zullen apart en buiten de procedure van het bestemmingsplan "Kom Sluis" op hun merites worden beoordeeld. Deze worden derhalve niet in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, in die zin dat de thans geldende bestemming wordt overgenomen, waarbij wel rekening zal worden gehouden met de feitelijke situatie in de omgeving van het gebied.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het plan zal ambtshalve op de volgende punten worden gewijzigd:

- de plankaart wordt ter plaatse van de 1 Novemberstraat 4 overeenkomstig de op 10 september 2008 vergunde situatie aangepast (nieuwbouw opslagruimte). Dit betekent dat de betreffende gronden worden bestemd als Bedrijf met de subbestemming 'opslag';
- de gebieden waarop de wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn zullen op de plankaart worden aangegeven in plaats van op aparte voorschriftenkaarten;
- Ridderstraat 13a zal, gelet op de functie (fysiotherapie) worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden';
- Het restaurant Avalon, Nieuwstraat 83 wordt losgekoppeld van Toversluis (Nieuwstraat 83a). Voor het perceel Nieuwstraat 83 is in 2001 vrijstelling verleend om horeca mogelijk te maken. Het perceel krijgt zodoende een eigen bestemmingsvlak met de bestemming 'horecadoeleinden' met een uitbreidingsmogelijkheid van 20% en een maximale dakvoetheogte van 6 meter. Hier is dus geen sprake van uitbreiding van horecadoeleinden maar het vastleggen van het feitelijk gebruik;
- In een aantal vrijstellingsbevoegdheden is de voorwaarde opgenomen dat voldaan dient te worden aan het Bouwbesluit. Daar elk bouwplan getoets dient te worden aan het Bouwbesluit is de voorwaarde overbodig en zal derhalve worden geschrapt;
- In artikel 1 zal het begrip representatieve beeldbepalende gevel worden opgenomen.

Tenslotte zal het plan op enkele ondergeschikte en redactionele punten worden aangepast.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Lijst indieners zienswijzen

Overzicht indieners Zienswijzen			
	Naam	Adres	Woonplaats
Z-1	Parkeerbedrijf v.o.f. La Cavalière	Geldeloozepad 1	Sluis
Z-2	A. en C. Buysse	Bolwerk Zuid 2	Sluis
Z-3	P. Dierendock, I Pyckavet	Sint Annastraat 58	Sluis
Z-4	Stichting Burgerlijke Godshuizen	Markt 14	Retranchement
Z-5	J. Govaert-Hast	Nieuwstraat 16	Groede
Z-6	Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering	Postbus 3020	Zoetermeer
Z-7	J. en A. van Hoeve	Dr. Willem Dreesstraat 22	Sluis
Z-8	Leenhouders en Viane	Bagijnhof 15, 21	Sluis
Z-9	I. Herman	Kloosterstraat 16	Sluis
Z-10	Zwin Regio Makelaardij	Beestenmarkt 4	Sluis
Z-11	Lindenhoeve	Beestenmarkt 4	Sluis
Z-12	WELAN Holding BV	Heilleweg 2	Sluis

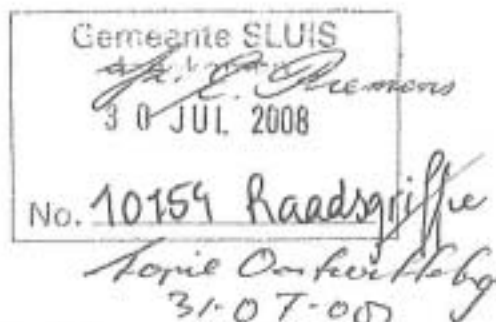
Parkeerbedrijf v.o.f. La Cavalière
vennoten: M. de Ruijter en E. Riemens
p/a Geldeloozepad 1
4524 BZ Sluis
Tel. 0117-420874
Gsm. 06-46672437

Kopie

A.o.v. men C. Bolijn

Sluis, 22 juli

Gemeente Sluis registratienummer: SLIS/2008-10154



Aan het College van B & W en de leden van de Gemeenteraad van de Gemeente Sluis

Betreft: Bestemmingsplanwijziging Kom Sluis m.b.t. parking Bolwerk Zuid-Ridderstraat.

Geachte heren en dames,

In navolging van het bij u wel bekende conflict tussen ons en de familie Van Landschoot, wonende Bolwerk Zuid 3 te Sluis, willen wij bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen wijziging van genoemd bestemmingsplan met betrekking tot het verwijderen van de 3 meter groenstrook geheel gelegen in de achtertuin van de families Van Landschoot en Buijze.

In het oude bestemmingsplan ligt hier een groenstrook van 3 meter achter op het perceel tuingrond van de families Van Landschoot en Buijze. Het grootste gedeelte van deze groenstrook is bovendien momenteel nog eigendom van de gemeente Sluis.
In de voorgenomen wijziging bestemmingsplan wilt u deze groenstrook weghalen.

Hiertegen hebben wij bezwaar en wel om de volgende 3 redenen.

1. Het College is van plan deze strook grond te verkopen aan de families Van Landschoot en Buijze.

Is de Gemeenteraad met de voorgenomen verkoop van deze nu nog "goedkope" grond op de hoogte? De groenstrook aan de andere kant van onze parking is notabene door de gemeente aan de burens aan de Willem Dreesstraat verkocht voor het wel zeer schappelijk prijsje van € 28,-. Zogenaamd snippergroen.

De gemeente heeft er dus ook financieel belang bij om de bestemming te wijzigen. Wanneer de bestemming groenstrook er af is, zouden de families Van Landschoot en Buijze voor deze grond nu dus de duurdere prijs van € 94,- moeten gaan betalen.

2. Als de bestemming éénmaal gewijzigd is, staat niets de families Van Landschoot en Buijze in de weg om op de grens met onze parking hierop een groot tuinhuis met sauna en whirlpool te bouwen.

Natuurlijk vraagt dit in de toekomst om problemen wanneer onze mannelijke parkeerders tegen "onze gezamenlijke" haag staan te plassen, waartegen wij overigens géén enkel bezwaar hebben.

Maar dan krijgen onze klanten straks wel mevrouw Van Landschoot in haar "adamstenuë" te zien.

Kortom de privacy van onze parkeerders is hier in het geding en deze mensen blijven bij ons weg. Eventuele financiële schade zullen wij bij u trachten te verhalen.

Bovendien schroomt mevrouw Van Landschoot niet om een emmer met water met brandspiritus naar deze nietsvermoedende bezoeker van Sluis te gooien. Enkele leden van het college en de gemeenteraad weten, dat zij dit al gedaan heeft met werknemers van het bedrijf, dat onze parking heeft aangelegd.

3. Zoals u weet heeft de familie Van Landschoot bezwaar aangetekend tegen het verdwijnen van een stukje groenstrook van plm. $12 \times 2 = 24$ meter aan de lange zijde van onze parking grenzend aan de tuin van Van Landschoot. Wij hebben op vrijwillige basis langs de gehele erfafscheiding met Van Landschoot en Buijze een bufferstrook van 1 meter groen aangehouden.

De betreffende 12 meter strook is bovendien al meer dan 40 jaar als parking in gebruik en sinds de inwerkingtreding van het oude bestemmingsplan ook altijd als zodanig gedoogd geweest.

Toen de Van Landschoots 10 jaar geleden het huis kochten, waren zij van de parkeersituatie op de hoogte en nooit hebben zij bezwaar aangetekend.

Het probleem ligt bij de Van Landschoots. Zij hadden hier gewoonweg nooit moeten komen wonen.

Bovendien hebben wij zelf vrijwillig het initiatief genomen om langs deze lange zijde over de volle lengte van zo'n 60 meter, een groenstrook aan te leggen van 1 meter breed tussen "onze gezamenlijke" haag en de geasfalteerde parking. Ook langs het 38 meter wandelpaadjie, waarlangs de linden staan, houden wij een groenstrook van ongeveer 1 meter.

Dit betekent dus per saldo een toename aan groenstrook van ruim 60 vierkante meter. ($60 - 12 + 38 = 86$).

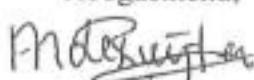
Deels door ons vrijwillig gecreëerd en deels op verzoek van mevrouw Bolijn om de linden te ontzien.

Indien door u aan het bezwaar van de Van Landschoots wordt tegemoet gekomen, zullen wij ons genoodzaakt zien om de door onszelf gehanteerde groene bufferzone van in totaal ruim 100 vierkante meter rondom het wandelpaadjie en de huizen van Van Landschoot en Buijze, ook aan de achterzijde van hun tuinen, alsnog te asfalteren en als parkeerterrein te gaan benutten.

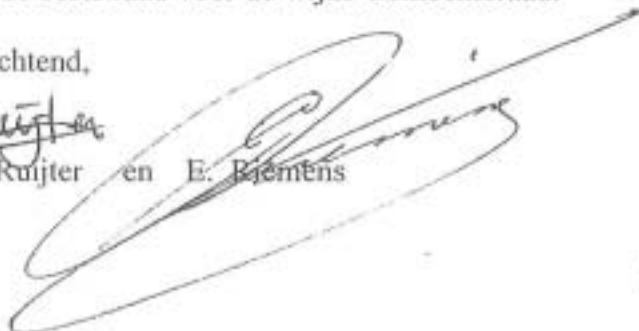
Indien daarentegen het bezwaar van de Van Landschoots door de Gemeenteraad wordt verworpen, trekken wij ons bezwaar tegen het verdwijnen van de 3 meter groenstrook, gelegen in de tuinen van Van Landschoot en Buijze ook linea recta in.

Ik laat de beste raad voor de wijze Gemeenteraad.

Hoogachtend,



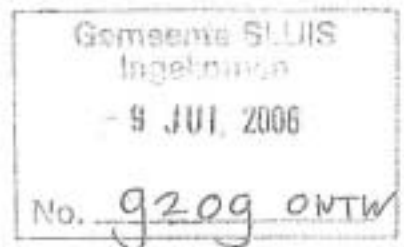
M. de Ruijter en E. Biemans





Sluis, 07 juli 2008

Betreft: zienswijze tegen bestemmingsplan "Kom Sluis".



Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

In het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad van 25 juni jl. maakt u uw voornemen bekend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor "Kom Sluis".

Hierbij maken ondergetekenden hun zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan "Kom Sluis" d.d. 17 juni 2008. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag.

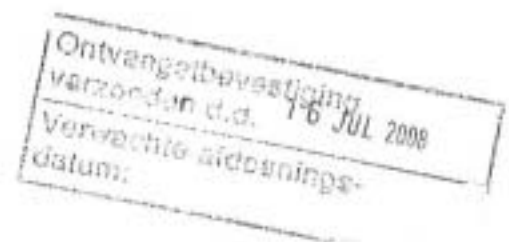
Als eigenaar en bewoner van Bolwerk Zuid no. 2 (kadastraal perceel I-1796 in eigendom en gedeelte kadastraal perceel I-1797 in pacht) zijn wij grenzend aan het parkeerterrein aan de Ridderstraat van "La Cavaliere" (kadastraal perceel I-2028).

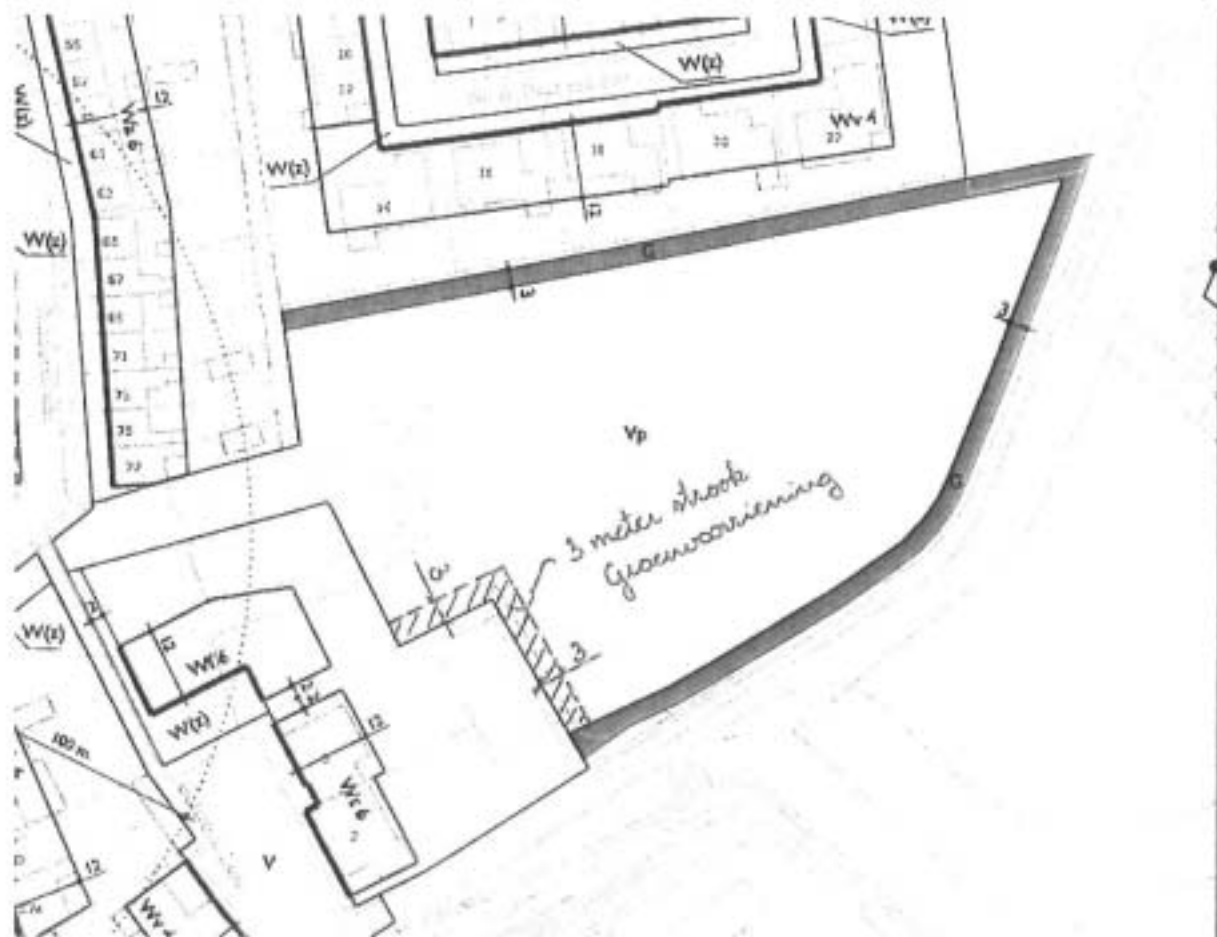
Ons bezwaar is dat het parkeerterrein rechtstreeks gesitueerd is tegen de percelen van Bolwerk Zuid 2 en 3 en, in tegenstelling tot de andere aangrenzende percelen van het parkeerterrein, geen 3 meter brede strook Groenvoorziening is voorzien. Deze strook dient als bufferzone ten behoeve van de privacy, de beperking van de toegankelijkheid en de beperking van overlast door onder meer afval en wildplassers. Wij verzoeken u deze 3 meter brede strook Groenvoorziening eveneens te voorzien op het perceel I-2028 tussen het parkeerterrein en de percelen van Bolwerk Zuid 2 en 3, zoals aangegeven op bijgevoegde schets.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Kom Sluis". Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

De heer en mevrouw
A. en C. Buysse
Bolwerk Zuid 2
4524 EX Sluis
(0117 462283)

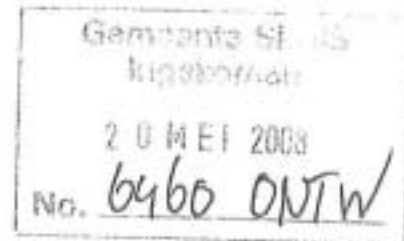




Bijlage bij 'zienswijze tegen bestemmingsplan "Kom Sluis"' d.d. 07 juli 2008 van A. en C. Buysse

M Bonnewel

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg



Afz: Dhr. M. en Mevr. B. van Landschoot
Bolwerk Zuid 3
4524 EX Sluis

Sluis, 19 mei 2008

Gemeente Sluis registratienummer: SL5/2008-6460



Geacht college,

Op dinsdagmorgen 13 mei jongstleden werden wij 's morgens vroeg gewekt door een ontzettend lawaai afkomstig van het achterliggende stuk grond. Toen wij naar buiten keken zagen wij tot onze grote schrik dat grote graafmachines op het achterliggende terrein bezig waren met grond af te graven.

Na een uur kregen we al bezoek van Dhr. E. Riemens. Hij vertelde ons dat hij was begonnen met het verbouwen van de parking. (waar wij dus niet van op de hoogte waren) Verder deelde hij ons mee dat de sloot aan de achterzijde van onze tuin dicht gegooit zou worden en dat hij ook een toiletunit wilde plaatsen t.b.v. de nieuwe parking. Hierop hebben wij geantwoord dat we eerst een en ander zouden uitzoeken.

Direkt hierop heb ik contact gezocht met de gemeente en naar de desbetreffende persoon gevraagd die op de hoogte was van deze gang van zaken. Dit bleek Dhr. M. Bonnewel te zijn. Hier heb ik die dag nog een gesprek mee gehad. Donderdag 15 mei heb ik ook nog telefonisch contact gehad met hem. Naar aanleiding van deze gesprekken deel ik u het volgende mee:

Volgens het huidig geldend bestemmingsplan heeft Dhr. Riemens zich te houden aan de 3 meter groenstrook die is voorzien aan de achter en zij-zijde grenzend aan ons perceel. Wij verzoeken de gemeente dan ook tot handhaving van deze 3 meter groenstrook.

Verder blijkt uit het huidig geldend bestemmingsplan dat aan de zijzijde van ons perceel de grond een bestemming heeft als woondoeleinden met grenzend daaraan ook nog een 3 meter groenstrook. Het blijkt dus al jaren dat deze grond gebruikt wordt als parking wat dus niet in overeenstemming is met het huidig geldend bestemmingsplan. Ook in dit geval verzoeken wij de gemeente tot handhaving.

Tot onze grote verbazing is in het nieuwe bestemmingsplan niets meer terug te vinden van de 3 meter groenstrook aan de achterzijde van ons perceel. Zoals gesteld heb ik niet de verwachting dat de gemeente de groenstrook ooit zou willen herbestemmen tot iets anders (bijvoorbeeld verkeersdoeleinden). Mijns inziens zou dat plan in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening is de centrale norm in het ruimtelijk ordeningsrecht(artikel 10 WRO). Een kortere afstand van de verkeersdoeleinden tot mijn woning verhoudt zich principieel niet binnen een korte afstand tot de woningen.

Vanuit planologisch opzicht zou het eventuele besluit van de gemeente tot opheffing van de groenstrook onbegrijpelijk zijn, omdat dit dus geen goede ruimtelijke ordening is. De gemeente heeft zich te houden aan de jurisprudentiele norm dat een aanvaardbaar woon- en

Ontvangstbevestiging
verzonden d.d. 22 MEI 2008
Verwachte afdoenings-
datum:

leefklimaat door haar dient te worden gegarandeerd. De opoffering van de groenstrook en de realisering van verkeersdoeleinden nog dicht bij mijn woning valt, juist ook vanwege het te verwachten gebruik(piek in weekends en vakanties) vanuit het perspectief van de goede ruimtelijke ordening niet met elkaar te rijmen.

Bij deze dienen wij dan ook bezwaar in tegen het nieuwe bestemmingsplan Kom Sluis.

Verder rijzen er ook veel bedenkingen met betrekking tot het asfalteren van heel dit prachtig stukje groen gebied:

- Hoe is de drainage geregeld?
- Dienen eigenaren zich te houden aan de regelgeving van het Stedelijk Waterplan?
- Wat is de invloed van in het definitieve Waterplan Kern Sluis Cultuur Historisch Waardevol Gebied, in verhouding tot verharding etc?

In afwachting van uw antwoord groet ik u,

Dhr. M. van Landschoot
Mevr. B. van Landschoot
Bolwerk Zuid 3
4524 EX Sluis
Tel: 0117-461677 of 06-22394250

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van Landschoot', is written over a large, stylized, scribbled-out area that covers the printed contact information.

INSPRAAKREACTIE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN KOM SLUIS

Naam: Peter Van Dierendonck en Isabel Pyckavet

Adres: St Annastraat 58

Woonplaats: Sluis

Gemeente SLUIS Ingekomen 15 JUL 2008 No. 9409 ONTW.
--

Dient in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" de volgende zienswijze in:

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

26 juni 2008 j.l., mochten wij via de website van de Gemeente het ontwerpbestemmingsplan inzien dewelke ter inzage is gelegd. Hierop wil ik graag een zienswijze indienen betreffende onze woning gelegen aan de St Annastraat 58, kadastraal bekend als **Sluis I 1099**.

Onze woning heeft van oorsprong (bouwjaar 1930) een aanbouw aan de zijkant en achterzijde die als het ware rond de hoek in mekaar overlopen. Wij hebben sinds lange tijd een planning gemaakt voor het opbouwen van een verdieping op deze bijgebouwen zodat de eerste verdieping van onze woning zo groot zou worden als het gelijkvloers (met de aanbouwen). Onze woning heeft namelijk maar twee slaapkamers en wij voorzien hier in de toekomst mee vast te lopen.

De dakvoetheogte van onze huidige woning bedraagt 5,5 meter. Deze is vergelijkbaar voor alle aangrenzende (gelijksoortig type) woningen. De maximum dakvoetheogte is in het nieuwe bestemmingsplan echter vastgesteld op slechts vier meter waardoor het optrekken van de hoogte van de aanbouw een complexe bouwkundige situatie dreigt te worden.

Bovendien is aan de overkant van de St Annastraat de dakvoetheogte vastgesteld op een hoogte van 6 meter. Ik begrijp deze afwijking niet gezien aan beide kanten van de St Annastraat er gelijkaardige vrijstaande woningen en twee onder één kappers zijn gebouwd. Ik wil uw college dan ook vragen om de dakvoetheogte voor onze woning in het nieuwe bestemmingsplan op te trekken naar 6 meter.

In afwachting van uw antwoord, verblijf ik met de meeste hoogachting,

Peter Van Dierendonck en Isabel Pyckavet

St Annastraat 58
4524 JG Sluis
+31 620 03 04 86

Ontvangstbevestiging verzonden d.d. 16 JUL 2008
Verwachte afdoenings- datum:

Sluis, 10 juli 2008

P. Van Dierendonck
I. Pyckavet

Handtekening

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-9409



STICHTING BURGERLIJKE GODSHUIZEN

Administratie: Markt 14
4525 AD Retranchement
Tel.: 0117-391349

Gemeente SLUIS

Inkomen

23 JUL 2008

No. 9890 RAPO

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-9890



Kopie ontwerp behouwing ontwerp
24-7-08

Aan de raad van de gemeente Sluis,
Postbus 29,
4500 AA OOSTBURG

Retranchement, 17 juli 2008

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan behouwd kom Sluis.

Geachte raad,

Onlangs hebben wij kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan "kom Sluis", dat momenteel ter visie ligt. Onze stichting is eigenaar van de camping De Meidoorn, gelegen aan de Zuidoost te Sluis. Ter plaatse van de camping is in het ontwerp de bestemming recreatieve doeleinden met de subbestemming kampeertrein (Rk) opgenomen. Binnen deze bestemming is gebruik als kampeertrein toegestaan, terwijl er een bedrijfswoning en dienstgebouwen ten dienste van deze bestemming gebouwd mogen worden. Op de plankaart staat een bouwblok aangeduid met de toevoeging dat 50 % daarvan bebouwd mag worden. Onduidelijk is of ook de bedrijfswoning binnen dit bouwblok gerealiseerd moet worden omdat op de plankaart is aangegeven dat er buiten het bouwblok geen bebouwing is toegestaan (Rkz). Momenteel is het bouwblok reeds voor 50% bebouwd. Dit betekent dat er geen verdere uitbreiding mogelijk is, noch voor het dienstgebouw, noch voor de bedrijfswoning. Dit kan toch nooit de bedoeling zijn.

Wij verzoeken u het bouwblok zodanig te vergroten dat zowel de aanwezige dienstgebouwen met 100% uitgebreid kunnen worden, als dat er een bedrijfswoning gebouwd kan worden. Met het oog op de toekomst en de rentabiliteit van het bedrijf is het noodzakelijk dat er een reële uitbreidingsmogelijkheid van de bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Wij vertrouwen erop dat u aan ons verzoek zult voldoen. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur der Godshuizen,

J.P.J. Scheerens,
voorzitter.

Ontvangstverantwoordiging
verzonden d.d.

Verwachte afdoenings-
datum:

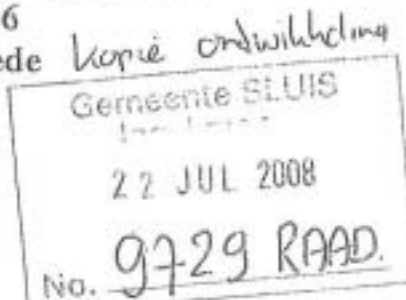
Groede, 21 juli 2008

Mevrouw J. Govaert-Hast

Nieuwstraat 16

4503 BD Groede

Tel : 0117 371768



Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-9729



Gemeenteraad

Postbus 27

4500 AA Oostburg

Betreft : wijziging bestemmingsplan "Kom Sluis", naar aanleiding van persoonlijk
gesprek tussen mijn zoon P. Govaert en A. Wouterse op 16 juli
(artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening)

Ontvangstbevestiging

Verzonden:

Verwachte afdienings-
datum:

Mevrouw, Mijnheer,

Als eigenares van de panden Nieuwstraat 27 en Geldeloozestraat 6 en -8 te Sluis,
zou ik graag op het volgende willen reageren !

Op de nieuwe bestemmingsplan-kaart (=Bpk) ontbreekt in de Geldeloozestraat een
garagebox (lengte ongeveer 13m40 x 3m breed en gebouwd in 1947 !)
Deze zijn door ons bepaald als horende bij het pand Nieuwstraat 27.

Echter, op de oude Bpk staat deze garage wel vermeld !!
(bijgevoegd kopie van deze Bpk alsmede foto's van de loods !)

Hierbij verzoek ik u om bovenstaande garage terug op de nieuwe Bpk te plaatsen
met als bestemming garage, en tevens de mogelijkheid om deze garage 6 meter naar
voren te willen verplaatsen in de toekomst ! (Zie foto.)

Een tweede is de loods op Geldeloozestraat 8, door u omschreven als "schuur" !
Deze werd gebouwd in 1947 en is gerealiseerd op een stukje weiland !
(Toendertijd was het laatste stuk Ridderstraat er nog niet en ook woningbouw ontbrak!!)

Het gebouw heeft jaren dienst gedaan als aannemingsbedrijf en opslagruimte !
De loods is meegenomen in de tien jaar geleden bedrijfsbeëindiging, als bedrijf !
Momenteel is de loods in gebruik bij mijn zoon E. Govaert (rest.Lambertusvliet),
als opslagruimte en garage.

Ik kan moeilijk begrijpen dat het nu door de gemeente als "Schuur" wordt benoemd,
en dus voor mij de (verkoop?)-waarde tot nul wordt teruggebracht !!
(Eenzelfde soort schuur staat in de klokstraat, voormalige loods Fa.Leenhouts,
en heeft wel de paarse opslag-status !! Wat is het verschil ?)

Als tweede verzoek ik u een wijziging aan te brengen, om in bovenstaande loods
opslag te mogen doen (bedrijfsdoeleinden-opslag = paars).
Alsook de mogelijkheid om later van een gedeelte van de opslagloods parking te kunnen
maken !
Bovenvermelde loods zal in de toekomst worden vervangen door een kleinere opslag-

loods (ca.9m30 x 6m30 volgens bijgevoegd voorbeeld). De resterende grond zou dan als parking dienen. (zie tekening onder voorbeeld opslagloods.)

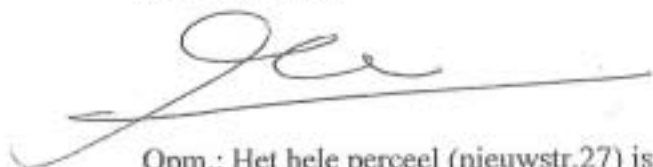
Een derde verzoek is om de garages (AB3=donkergrijs), reeds gebouwd in 1956, in de toekomst te willen vervangen voor parking ! Dit zou dan lichtgrijs (verkeers- en verblijfsdoeleinden) moeten worden !
(Garages blijven voorlopig nog in gebruik. Volgens uitsterfbeleid !)

Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan ben ik bereid om deze persoonlijk toe te lichten.

In afwachting van uw antwoord,

Met vriendelijke groeten.

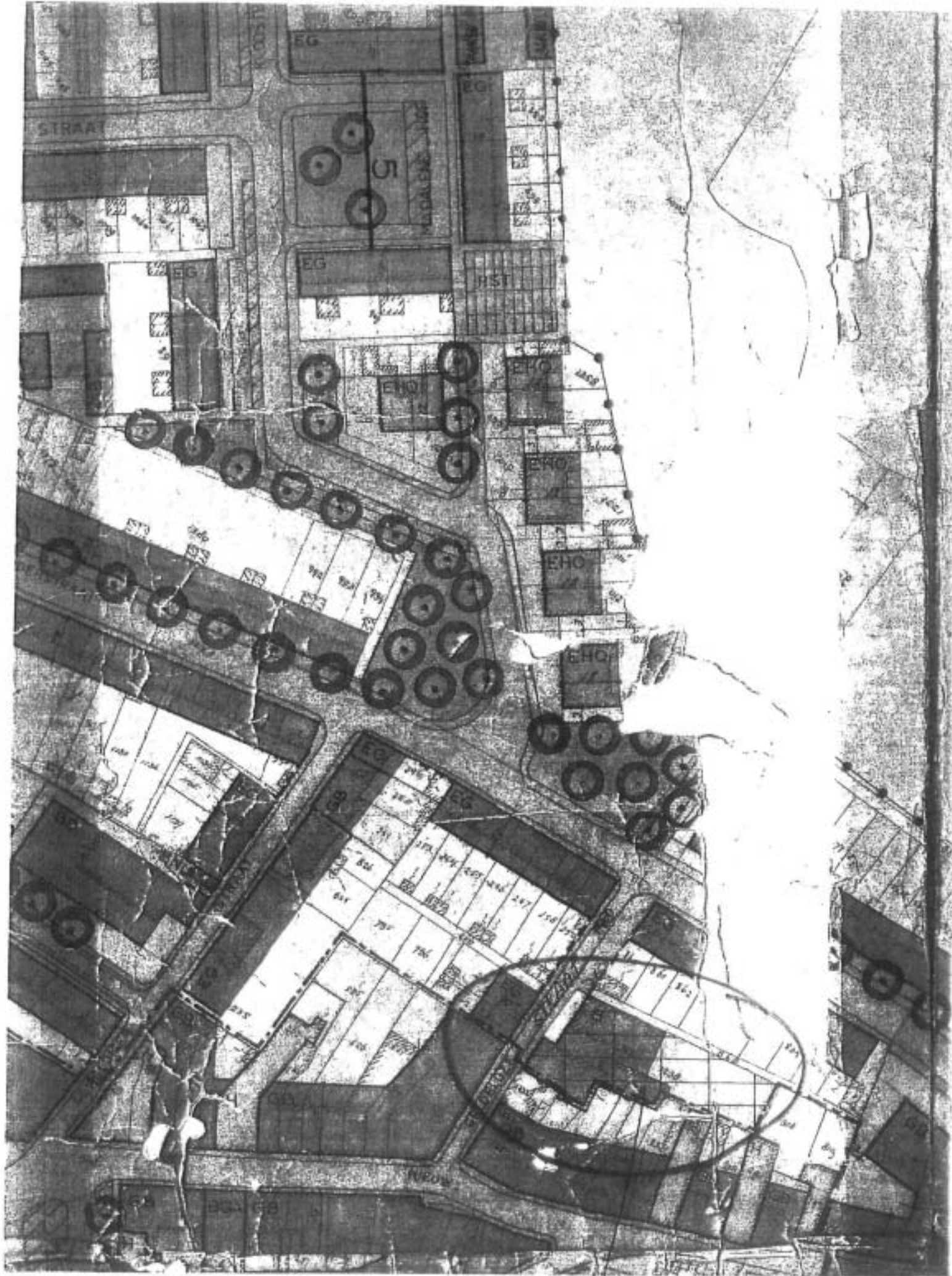
J. Govaert-Hast



Opm.: Het hele perceel (nieuwstr.27) is één kadastraal nummer, en hiervoor wordt baatbelasting betaald.

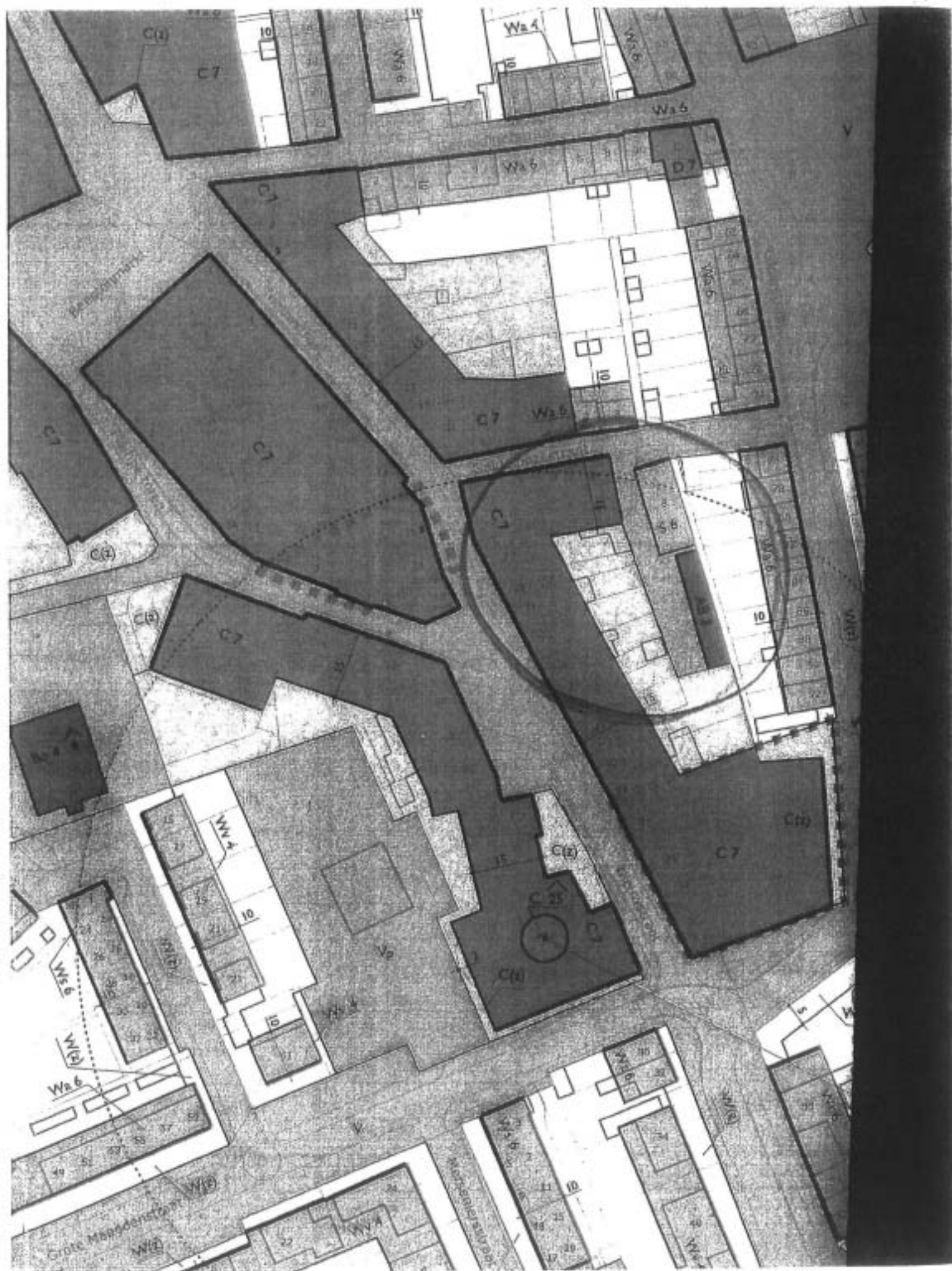
Bijlage :

- kopie nieuw Bpk.
- kopie oud Bpk.
- 7 foto's
- voorbeeld toekomstige opslagloods + herverdeling tekening



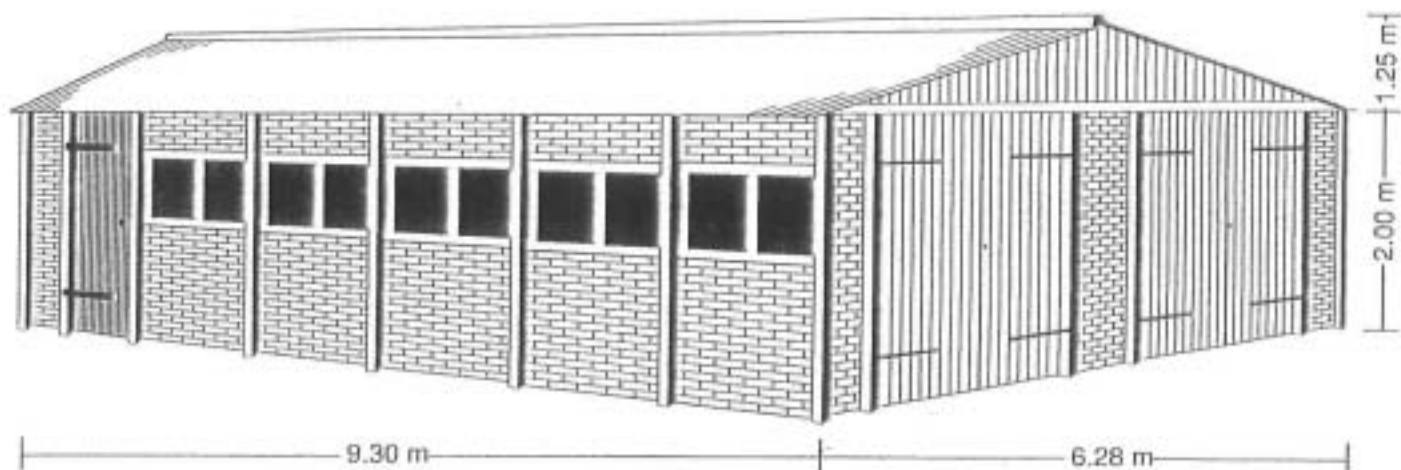
Oude bertenningsplan "

Garage staat hier wel op !

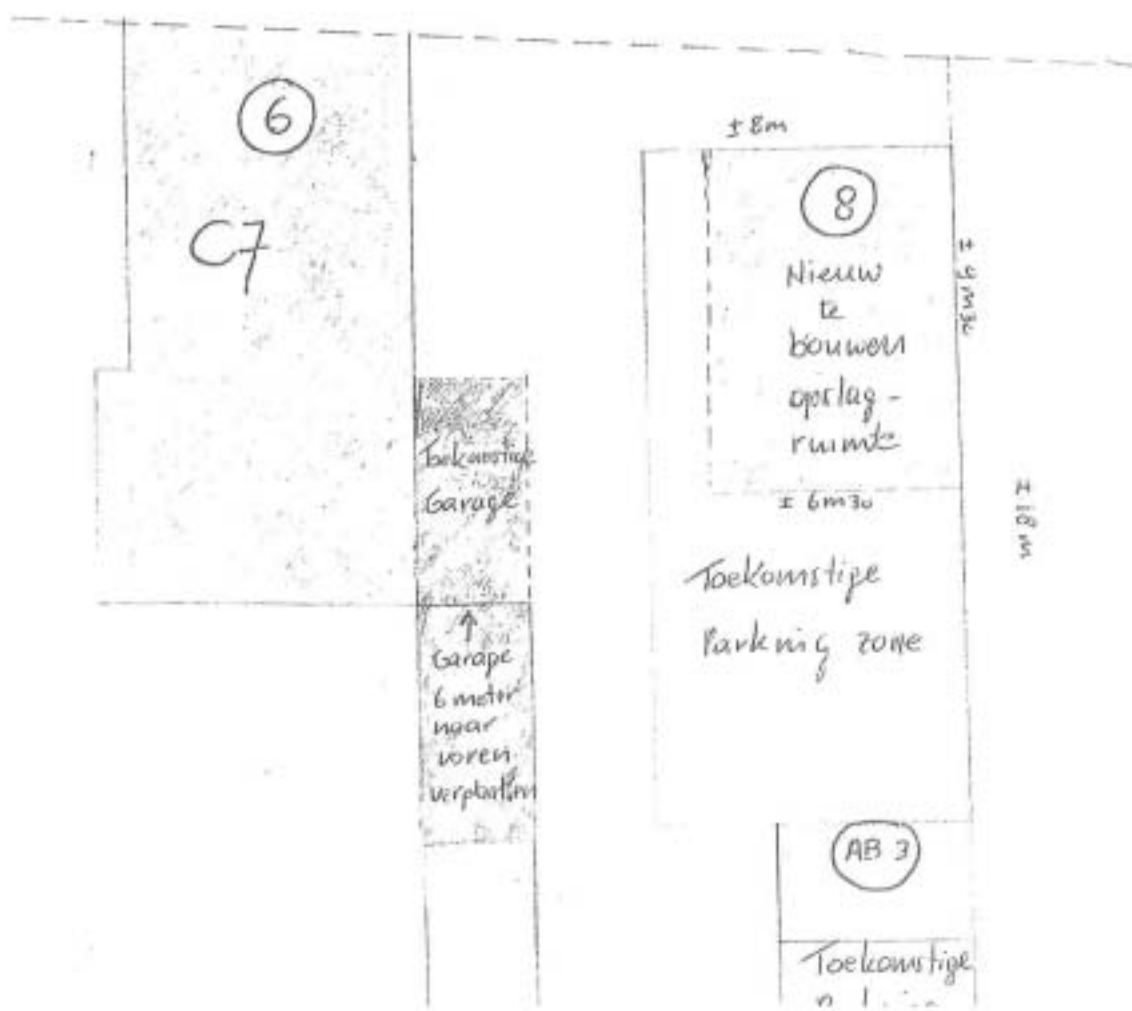


- "Neue bestimmungsplan"

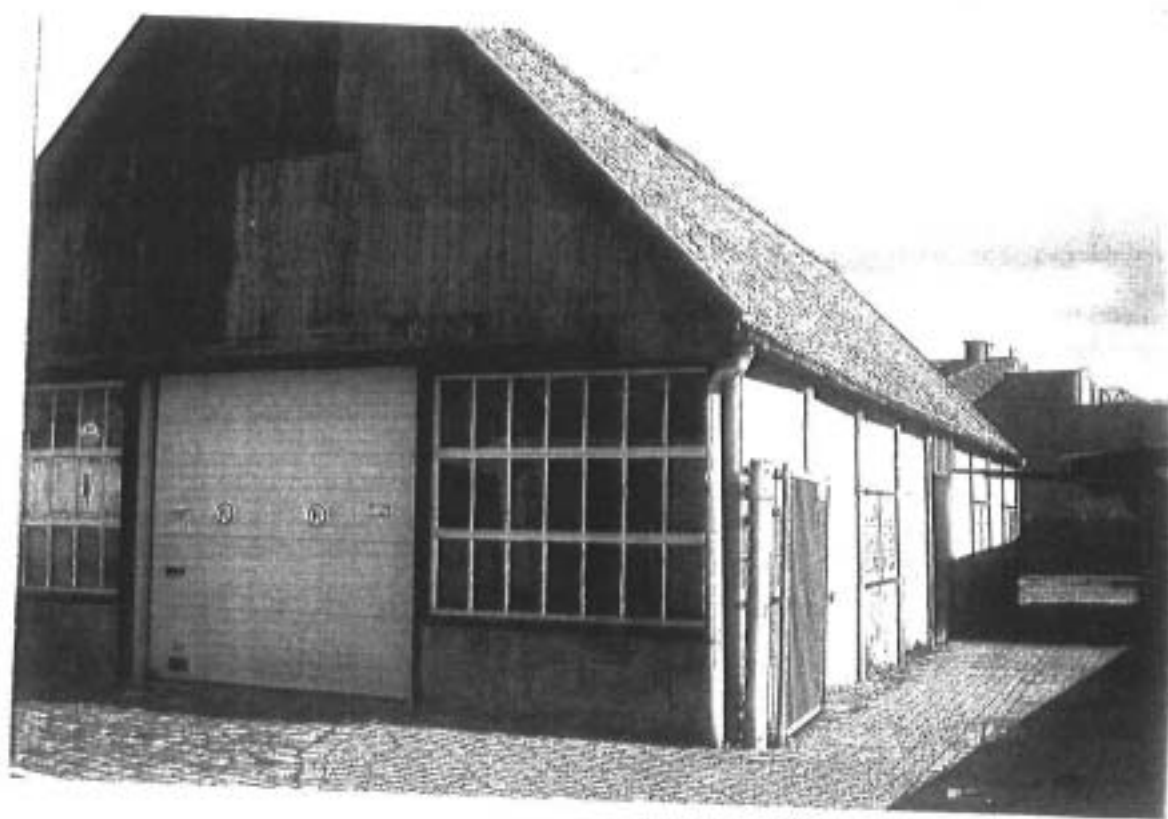
GZA div. kleuren steenmotief



Geldeloozestraat

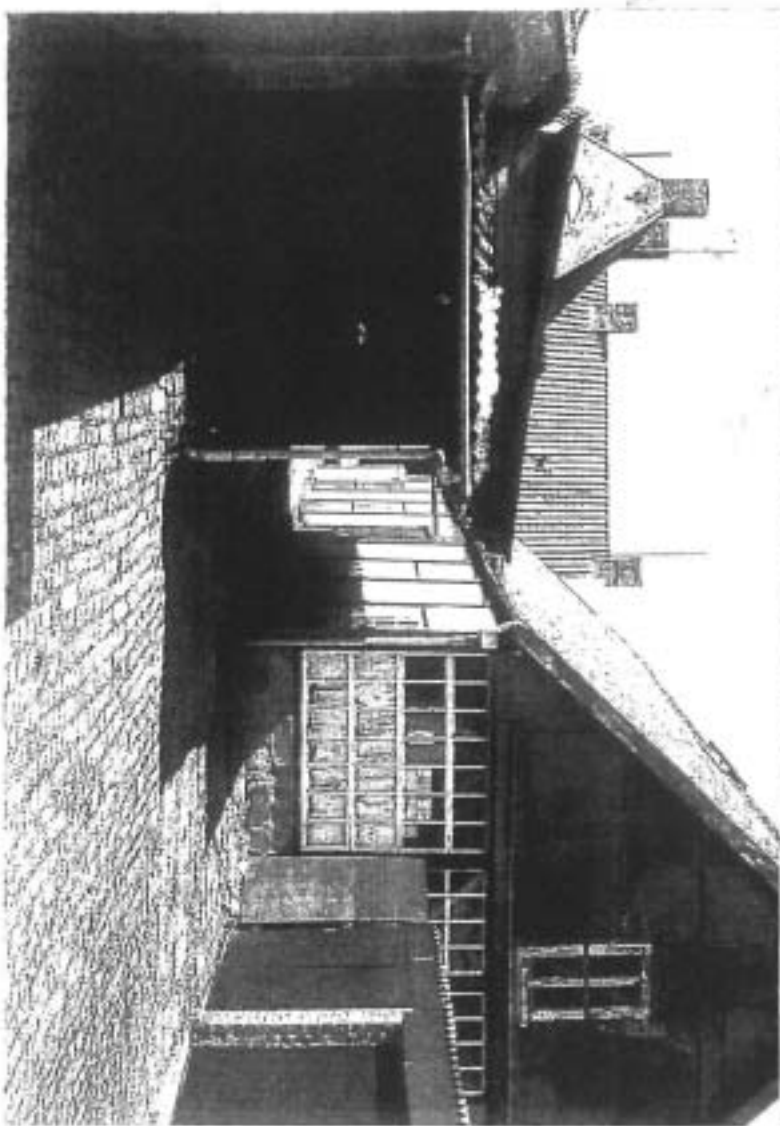
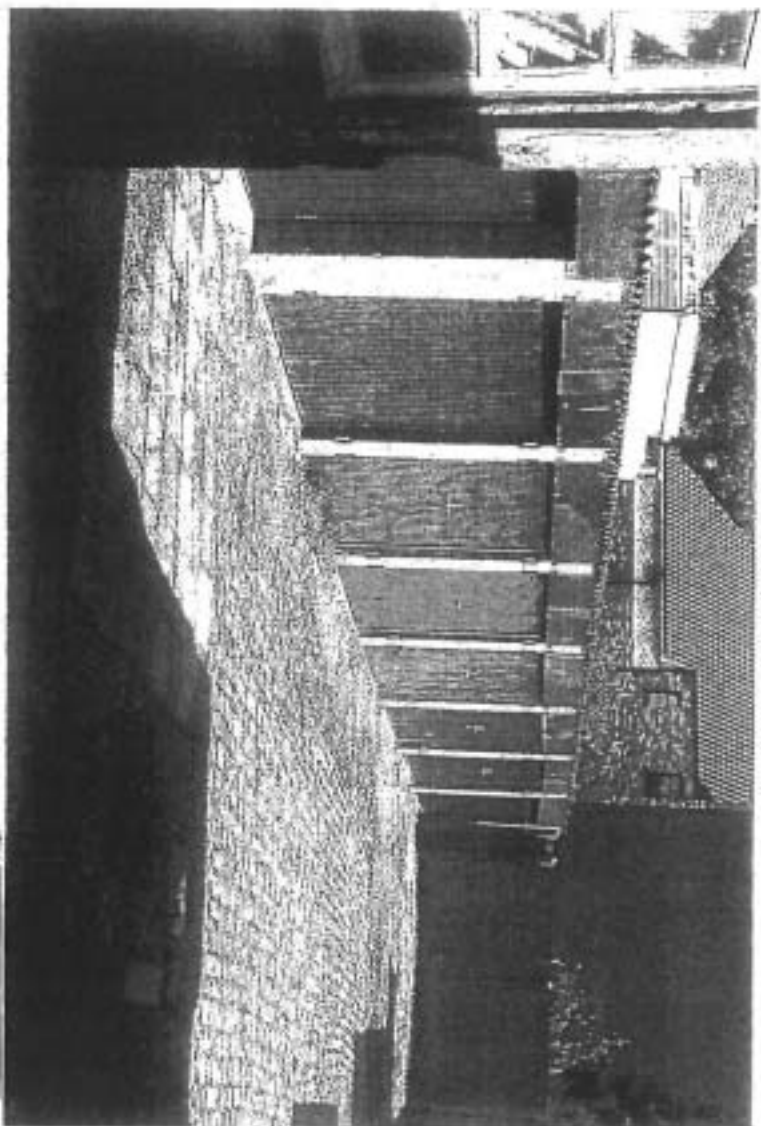


⑧ voorkant
opslagloods



→ AB 3
(ganogeloven)

⑧ achterkant
opslagloods



Garagebox die
ontbreekt op 't nieuwe
Bestemmingsplan.
= Voorhand



Garagebox die ontbreekt
op 't nieuwe
bestemmingsplan.
= Achterhand



⑥ C+ loods

Deze garage zou in de toekomst 6 meter naar voren moeten verplaats+ worden

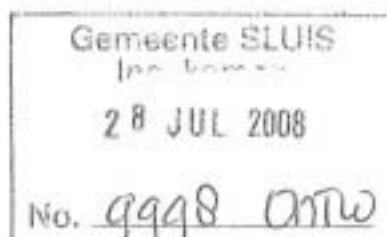


College van burgemeester & wethouders van Sluis
 Postbus 27
 4500 AA OOSTBURG

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-9998



HEDEN TEVENS PER FAX: (0117) 452241



Zoetermeer, 25 juli 2008

Uw kenmerk:

Ons dossiernummer: 1188960 A.4 SAG

Doorkiesnummer: (079) 3303282

E-mail: sag@srk.nl

Betreft: Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Kom Sluis'

Ontvangstbevestiging
verzonden d.d. 29 JUL 2008Verwachte afdoenings-
datum:

Geacht College,

Op basis van een rechtsbijstandverzekering behartig ik de belangen van de heer M. de Poorter en mevrouw C. van Kruijssen, wonende aan de Zuiddijkstraat 82 te (4524 AT) Sluis en hierna te noemen: belanghebbenden.

Belanghebbende hebben kennisgenomen dat met ingang van 26 juni 2008 het ontwerp-bestemmingsplan "Kom Sluis" gedurende zes weken ter inzage ligt. Namens belanghebbenden maak ik bij deze van de gelegenheid gebruik hun zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken.

Belanghebbenden zijn voornemens om op hun perceel, plaatselijk bekend onder M689 en M690, gelegen aan de Schoutweg nabij de Nieuwstraat een of twee woningen te laten bouwen. Zij zijn daarmee in ieder geval belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Bij de huidige herziening van het bestemmingsplan is het betreffende gebied aangewezen voor de bestemming 'bedrijventerrein', behoudens de rij bestaande woningen gelegen langs de Nieuwstraat, tegen de Smoutweg aan waar, net als in de periode tot 1997-1998 de woonbestemming weer voor gaat gelden.

Overigens is ook tot laatstgenoemde jaren de een agrarische bestemming van toepassing geweest op de percelen van belanghebbenden tot het moment van de vorige herziening van het bestemmingsplan. Een bezwaarschrift tegen die herziening is op 19 november 1998 door de notaris van de (schoon)ouders verzonden aan uw College – zowel per gewone post als per fax en als bijlage 1 gevoegd – maar is bij uw College kennelijk niet ontvangen. In ieder geval hebben belanghebbenden reeds toen al ernstige bezwaren tegen de omzetting van bestemming naar bedrijfsactiviteiten, daargelaten welke vorm van bedrijvigheid die toen kreeg of zou kunnen krijgen.

Om die redenen hebben belanghebbenden uw College verzocht, ten tijde van de inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan, om ten aanzien van de voornoemde perceelnummers een woonbestemming vast te leggen. Hierin is uw College niet meegegaan.

In de antwoordnotitie inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" van 17 juni 2008 is op de bladzijden 12 en 13 het standpunt van uw College terzake dat voornemen van belanghebbenden weergegeven, namelijk dat omzetting naar de bestemming 'woondoeleinden' niet wenselijk wordt geacht. Voor de volledigheid verwijs ik u naar de bijlage 2 bij dit schrijven.

U wijst daarbij in het bijzonder op de nadelige milieukundige aspecten die het combineren van woningen en bedrijven nabij elkaars terrein hetgeen hier zou betekenen dat uitbreiding van de bedrijvigheid kan worden benadeeld.

Het moet worden vastgesteld dat op de plankaart, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Sluis', voor het omliggende gebied de bestemming 'Bedrijventerrein' (BT) is aangegeven waarbij op het oostelijk deel van het terrein al bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in de vorm van opslag van goederen. De vraag doet zich al voor of de huidige bedrijvigheid niet in strijd is met de omschrijving BT omdat hiervoor de nadere omschrijving Bedrijfsdoeleinden Opslag (Bo) van kracht is.

Bovendien kan er niet aan worden voorbijgegaan dat, zoals hiervoor al is aangegeven, voor een deel van het terrein reeds een woonbestemming geldt en al zeer veel jaren een woonsituatie bestaat. Strikte toepassing van het criterium BT en daarmee vestiging van opslagbedrijven zou leiden tot een conflictsituatie met de bewoning aan de Nieuwstraat omdat de afstand tussen woning en bedrijf al snel minder dan vijftig meter zou bedragen, gegeven het bepaalde in artikel 13, derde lid, sub d. van het ontwerp-bestemmingsplan ten aanzien van de te hanteren afstanden tot de perceelsgrenzen. De bestemming BT kent hier dus ook haar beperkingen, welke overigens verder reikt dan uitsluitend de hoek Smoutweg – Nieuwstraat omdat ook in het noord-oostelijk deel van het gebied bebouwing voorkomt.

Indien de doeleindenomschrijving in artikel 13, eerste lid van het bestemmingsplan juncto de 2^e Staat van Bedrijfsactiviteiten met de categorieën 1 en 2 nader wordt bestudeerd, dan blijkt dat de in acht te nemen afstanden in verband met geur, stof, geluid en gevaar al snel rond de dertig meter tot de bestaande bebouwing (woningen) in acht moet worden genomen. Dit betekent dat de huidige situatie al beperkingen oplegt aan het gebruik van het bedrijventerrein.

Belanghebbenden willen daarbij benadrukken dat op diverse locaties binnen de gemeente Sluis woningen zijn dan wel worden gebouwd op en naast bedrijventerreinen zodat van een eensluidend ruimtelijk beleid al niet meer kan worden gesproken. Voorbeelden hiervan zijn:

- de recente oplevering van twee woningen aan naast Constructiebedrijf Cysouw, aan de Provinciale Weg te Groede (kadastraal bekend als OBG00R 01593 OBG00 Sectie R, perceelnummer 1593),
- nabij bedrijventerrein Eede,
- alsmede de bouw van een woning onlangs op bedrijventerrein Oranjestraat Ijzendijke (OBG00G 00876 OBG00, sectie G, perceelnummer 876) en
- de "bedrijfs"woningen aan industrieterrein Oostburg dat dit jaar tegen reeds bestaande bebouwing is gerealiseerd.

Voor zover het beleid van uw College mede is gebaseerd op de Planningslijst Woningbouw 2007 tot 2017, dan moeten belanghebbenden het er voor houden dat deze lijst geen juridisch afdwingbare status kent maar dient als richtlijn. Woningbouw om te kunnen voorzien in een individuele behoefte, en derhalve niet gericht op het bouwen van woningen om (terecht) te kunnen voorzien in een

maatschappelijke behoefte cq. noodzaak, zou dan ook mogelijk moeten blijken. In ieder geval mag de planning die vanuit het bestuur wordt gehanteerd niet worden toegepast om de behoefte op kleinschalig niveau tegen te gaan.

Voor het stedenbouwkundig aspect zal een realisering van twee woningen bij de 'enclave' niet leiden tot een verdere versnippering van het woonbeeld in de omgeving. Eerder moet het als voordeel worden gezien dat met het betreffende voornemen sprake is van een compactere vorm van bebouwen. Bovendien blijkt thans in en rond Sluis al sprake te zijn van de bouw van diverse woningen die niet in relatie staan met de bestaande kern van Sluis.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens belanghebbenden het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de voornoemde zienswijzen ten behoeve van het vrijhouden van de betreffende percelen ten behoeve van de bestemming woondoeleinden.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden over de procedure met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
SRK Rechtsbijstand


drs. S.A.N. Geerling

Bijlage: als genoemd.

PRODUCTIE 1

VAN DEN BERG & MERTENS

N O T A R I S S E N

Aan het college van B & W van de
Gemeente Sluis-Aardenburg
Postbus 15
4527 ZG AARDENBURG

Ons kenmerk: 981315/M/nl

Uw kenmerk:

Oostburg, 19 november 1998

Betreft: bezwaar tegen bedrijven-bestemming

Geacht college,

Namens de heer L.P. van Kruijssen, wonende te 4524 EG Sluis aan de Nieuwstraat 78, teken ik bij deze bezwaar aan tegen de bestemming als bedrijfsterrein van zijn woonhuis met aanbehoren en achtergelegen weiland aan de Nieuwstraat 78 te Sluis, kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie M nummers 163 en 643.

Cliënt vreest dat deze bestemming negatieve gevolgen kan hebben voor de waarde van zijn eigendom en hem bovendien de mogelijkheid ontnemt om in de toekomst wegens eventuele hinder en overlast bezwaar te maken tegen vestiging van bedrijven op aanpalende percelen.

Ik verzoek u derhalve met betrekking tot bovengemelde percelen deze bestemming te herzien; tot het geven van nadere toelichting van zijn bezwaar is cliënt uiteraard gaarne bereid.

In afwachting van uw bericht teken ik,

hoogachtend,



J.M.C. Mertens

De aansprakelijkheid van de notaris is beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval de notaris aanspraak op uitkering geeft. Op de aansprakelijkheid zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamers van Koophandel en de griffies van de rechtbanken en op verzoek kosteloos verkrijgbaar bij de notaris en de KNR.



GEMEENTE SLUIS-AARDENBURG

Aan de bewoner van dit pand

Sluis, 30 september 1998
verzonden:

ons kenmerk : JH
inlichtingen : M. van Drunen
doorkiesnummer: 0117 - 475512
onderwerp : bestemmingsplan Buitengebied

Geachte heer, mevrouw,

Voor vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Sluis-Aardenburg is een nieuw bestemmingsplan in de maak. In dit bestemmingsplan wordt getracht om de vele functies die het buitengebied kent, zo goed mogelijk te ordenen. Daartoe zijn er in het plan regels opgenomen met betrekking tot de gebruiks- en bouwmo- gelijkheden van gronden en bouwwerken. Deze regels wijken op sommige punten wezenlijk af van de thans geldende bestemmings- planbepalingen.

Als gebruiker van dit pand merken wij u aan als een belangrijke belanghebbende bij dit bestemmingsplan. Dat is ook de reden dat wij u persoonlijk aanschrijven. Het is ondoenlijk om in deze brief exact aan te geven met welke regels u wordt geconfron- teerd. Wij beperken ons dan ook tot het geven van de bestemming die wij aan dit pand willen toekennen.

Het pand aan het adres: Nieuwstraat 78
is voorlopig als volgt bestemd: industrieel bedrijf.

Als u nadere informatie wilt, dan verzoeken wij u dringend om het bestemmingsplan vanaf 12 oktober a.s. te komen inzien op de secretarie aan de Grote Markt 1 te Sluis. U kunt uw eventuele reactie op het bestemmingsplan indienen tot 20 november 1998. Mede naar aanleiding van uw reactie zal de gemeenteraad het be- stemmingsplan vaststellen.

N.B. Als er ten aanzien van dit pand andere rechthebbers zijn, dan verzoeken wij u dringend om deze in kennis te stellen van dit schrijven.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS-AARDENBURG,
De secretaris, De burgemeester

J.M.W.H. Janssen

C.J. van IJcke

VAN DEN BERG & MERIENS
NOTARISSEN

de heer L.P. van Kruijssen
Nieuwstraat 78
4524 EG SLUIS

Ons kenmerk: 981315/M/nl

Uw kenmerk:

Oostburg, 19 november 1998

Betreft: bezwaar tegen bedrijven-bestemming

Geachte heer Van Kruijssen,

Hierbij ingesloten doe ik u ter kennisname toekomen een kopie van de brief die ik vandaag aan de gemeente Sluis-Aardenburg per fax en per post verzond.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

hoogachtend,

J.M.C. Meriens

Bijlage: 1

De aansprakelijkheid van de notaris is beperkt tot het bedrag waaraan de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval de notaris aanspraak op uitkering geeft. Op de aansprakelijkheid zijn van toepassing de algemene voorwaarden, gepubliceerd bij de Kamer van Koophandel en de griffies van de rechtbanken en op verzoek beschikbaar verkrijgbaar bij de notaris en de KNB.

PRODUCTIE 2

I-9 Mevrouw A. van Hoeve-Visser
Marnixstraat 13
2251 KD Voorschoten
Mondelinge reactie 31 mei 2007
Brief van 19 juni 2007, ontvangen 25 juni 2007

Reactie

Op de plankaart is de voormalige historische paardenstal met aangebouwde hangar als onderdeel van een oude steenbakkerij, gelegen achter de woning aan Jaagpad 4, bestemd als "Woondoeleinden" met de aanduiding "zonder gebouwen". Aangezien indieners voornemens zijn dit gebouw te restaureren tot woning, wordt verzocht het betreffende gebouw te bestemmen als "Woondoeleinden" om zo de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Beantwoording

Restauratie van de schuur wordt door de gemeente als positief gezien. De gemeente is derhalve bereid de schuur als zodanig positief te bestemmen. Dit betekent dat de schuur de bestemming "Schuur" zal krijgen.

De gemeente kan echter niet instemmen met het verzoek om de schuur voor "woondoeleinden" te bestemmen. Het betreft hier enerzijds een historische schuur en geen voormalige woning. Anderzijds is het plan niet opgenomen op de Planninglijst Woningbouw 2007-2017 waarmee een grondslag tot het bestemmen van de schuur tot woning ontbreekt.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de plankaart. De schuur zal bestemd worden tot "Schuur".

I-10 Familie van Kruijssen, de heer M. de Poorter en de heer T. Kockuyt
Nieuwstraat 78
4524 CH Sluis
Brief van 4 mei 2007

Reactie

Indieners zijn zeer verheugd dat de woningen bestemd zijn als "Woondoeleinden" in plaats van als "Bedrijfsdoeleinden" zoals in het vigerend bestemmingsplan. Echter hebben de percelen M 689 en M 690 wel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" behouden. Aangezien in de toekomst eventueel plannen zijn om een woning ter plaatse van de percelen te realiseren, wordt dit door de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" onmogelijk gemaakt. Tevens wordt gesuggereerd dat vanwege deze bestemming de grond kan worden onteigend waarna de percelen bebouwd kunnen worden met loodsen ten behoeve van het aangrenzend bedrijventerrein. Dit zal voor alle in de nabijheid gelegen woningen overlast opleveren.

Beantwoording

Omzetting van de betreffende percelen naar woondoeleinden wordt in de optiek van de gemeente om de volgende redenen ongewenst geacht.

1. Milieukundig; woningbouw ter plaatse staat op gespannen voet met de belerende bestemming "Bedrijventerrein". Het bieden van mogelijkheden voor de realisering van woningen zal tot gevolg hebben dat zowel de woningen als de bedrijven daarvan hinder kunnen ondervinden. Op grond van VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" dienen bij nieuwe ontwikkelingen afstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (in dit geval woningen) in acht genomen te worden.
2. Stedenbouwkundig; de huidige woningen aan de Nieuwstraat zijn aan te merken als een enclave zonder directe band met de kern. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het niet voor de hand om deze enclave, mede gelet op de ligging ervan nabij een bedrijventerrein, uit te breiden met woningbouw.
3. Tenslotte is woningbouw op deze locatie niet opgenomen in de Planningslijst Woningbouw 2007 tot 2017, waarmee ook op dit punt een grondslag voor woningbouw niet aanwezig is.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting, voorschriften en plankaart.

I-11 De heer M. van de Plasse

Nieuweweg 5

4524 CH Sluis

Mondelinge reactie 18 juni 2007

Reactie

Op de plankaart zijn de, aan de Nieuweweg gesitueerde, 40 garageboxen niet als zodanig bestemd. Dit dient aangepast te worden.

Beantwoording

De autoboxen zijn wel als zodanig bestemd op de plankaart. De plankaart hoeft dus niet aangepast te worden.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van de toelichting, voorschriften en plankaart.

1 AUG 2008

No. 10225 Raadsgiffie



Sachalyn, 29 juli 2008,

Reactie op antwoordnotitie Inspraak en vooroverleg voorontwerp
bestemmingsplan "Kom Sluis" betreffende Jaagpad 4A

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis,

Geachte dames en heren,

Ontvankelijk: 29 juli 2008
Verzonden: 29 juli 2008

Verwachte afdoenings-
datum:

Vorig jaar was er een uitleg over bovengenoemd plan. Daar zagen we op de tekening dat de stal/hangar als bouwval, dus in de toekomst te verdwijnen, aangemerkt stond. We (mijn man en ik) hebben toen aangegeven dat we juist bezig zijn en nog meer plannen hebben om deze gebouwen te restaureren en in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Oorspronkelijke staat: dus zoals mijn ouders het in 1937 kochten van de toen failliete steenoven. Dat betekent een vernieuwing van het dak en openen van de dicht gemetselde ramen. Bijwerken van de muren, kortom een heel aantrekkelijk gebouw. Onze wens is/was om het als zomerhuis te gebruiken. Contact met de betreffende afdeling van de gemeente leerde ons dat er alleen sprake kan zijn van "woondoeleinden.", een verder uitsplitsing is niet mogelijk. Daarom werd de wijziging van "bouwval" naar "woondoeleinden" door ons verzocht.

Kopie ordw.
1-8-8

U begrijpt dat we teleurgesteld zijn dat dit verzoek niet meegenomen wordt in het voorontwerp bestemmingsplan.

De redenen die voor de afwijzing aangegeven worden vinden we vreemd als ze vergeleken worden met wat om ons heen gebeurt.

1. Er wordt gesteld dat het een historische schuur betreft en geen voormalige woning. (Heel juist). Maar is dat een reden om het verzoek af te wijzen? Ik ken in heel Nederland en ook in West-Zeeuws Vlaanderen, dus gemeente Sluis, talloze gebouwen die een andere functie kregen dan waar ze oorspronkelijk voor bedoeld waren: Molens zijn restaurant geworden; boerenschuren woningen, restaurants of dag-recreatie. Heel recent zijn nog enkele kerkjes omgevormd tot woonhuis. Gebouwen en ruimtes waarvan het oorspronkelijke doel verdwenen is worden nu praktisch gebruikt en blijven toch de "couleur-locale" geven die een land/stad aantrekkelijk maakt. Vasthouden aan het oorspronkelijke doel leidt tot leegstand en dus verval. In ons geval zullen we zeker restaureren, maar de stal blijft leegstaan. Voor een paarden/koeienstal gelden nu eenmaal andere eisen dan in de 30er jaren. Wij kunnen zo'n restauratie nog opbrengen. Maar zullen onze kinderen dat willen en kunnen?

Deze vraag heeft veel mensen doen besluiten om het doel van hun bezit zo te veranderen dat het ook in de toekomst rendabel is en dus behouden blijft.

2. Het pand is niet opgenomen op de Planninglijst Woningbouw 2007-2017. Dat is juist. Maar ons verzoek, gedaan in 2007 was er nu juist op gericht om op die planninglijst te komen. Zoals het er nu staat lijkt het alsof er maar een maal in de 10 jaar een lijst samengesteld wordt en dat daar in die tijd geen wijzigingen op aangebracht kunnen worden. Dat lijkt me een hele slechte zaak. Maar gesprekken met mensen die daar meer over weten leert ons ook dat er inderdaad wijzigingen kunnen aangebracht worden gedurende die periode. Toen we de plannen ontwikkeld hadden om te restaureren en er een zomerhuis functie aan te geven bleek dat de schuur/stal niet meer bestond op de tekeningen en slechts aangegeven werd als "bouwval". Het is voor ons heel onduidelijk hoe omgegaan wordt met de Planninglijst Woningbouw.

Wij zouden het erg waarderen als u ons verzoek nog eens kritisch zou willen bekijken. Ter verheldering stuur ik u hierbij wat achtergrond informatie. We hopen dat u dat als zodanig wilt lezen.

Met vriendelijke groeten,

Anita van Hoeve-Visser,
Jan van Hoeve.

De Steenoven

In de oude Zwingel werden in het begin van de 20^{ste} eeuw steenbakkerijen opgericht. Doel: het verwerken van de kleilaag in de geul. Ook in Sluis kwam er een. Die was trouwens niet zo'n heel lang leven beschoren. Al in 1935 ging de Steenoven failliet. Mijn ouders (Willem Visser en Janneke de Voldere) kochten het gedeelte (4 ha) waarop de veldovens stonden. Er werd een nieuw huis gebouwd en het gezin verhuisde van de Zuiddijkstraat naar de Steenoven. De grond werd ontgonnen, bomen geplant en de oude paardenstal werd ingericht als koeienstal. Er werd een nieuwe hangar aangebouwd voor opslag van hooi ed. In 1939 werd het huis betrokken en startte mijn vader zijn melkveebedrijf met melkhandel. Dat duurde niet lang want in de oorlog werd de stal gevorderd door de Duitsers die er hun paarden in stalden. Ramen werden dichtgemetseld. Pas na de oorlog konden mijn ouders opnieuw beginnen met het melkveebedrijf. Inderdaad opnieuw want alle dieren waren door de bombardementen omgekomen. Ik ben zelf in december 1945 geboren in het huis aan de vaart dat wel schade geleden had, maar nog overeind stond. Er werd hard gewerkt om een nieuwe veestapel op te bouwen. Tot 1966 was mijn vader melkboer. De weilanden bleven als zodanig gebruikt worden maar nu alleen met schapen en jong vee. Mijn vader stierf in 1987, mijn moeder in 1999. Daarna hebben mijn man en ik de grond gekocht, jammer genoeg waren we niet draagkrachtig genoeg om ook het huis te kopen. De stal is al jaren niet meer in gebruik. Vroeger stonden in het hele gebied van de steenoven nog verschillende andere gebouwen. Die zijn in de loop der tijden ingestort, gesloopt of herbouwd (huis van Mahu). Het is geen bijzonder gebouw, maar wel het enige dat over is. Het is gebouwd van de eigen stenen. Door de verwoesting van Sluis zijn er maar weinig gebouwen over die met Sluisse steen gebouwd zijn.

Oudere inwoners van Sluis weten dit allemaal, kennen onze familie en ons. Maar Sluis is groot geworden. Ik ken maar enkelen van u en slechts een enkeling kent ons. Daarom dit achtergrond verhaal. Om uit te leggen waarom een stel zo gek is om veel geld te steken in de restauratie van een oude paardenstal en daar soms nog in willen wonen ook!!

Met vriendelijke groeten, Anita van Hoeve-Visser
Jan van Hoeve

Achtergrondinformatie Fam van Hoeve-Visser.

Wij zijn beiden opgegroeid in Zeeuws Vlaanderen. Jan in Zuidzande, ikzelf in Sluis. Na ons huwelijk in december 1967 zijn we verhuisd naar "Holland" waar we allebei werk gevonden hadden. Jan ging werken bij Shell en al vlug bleek dat dat een rondtrekkend leven inhoudt. Als basis hebben we in september 1970 het huis(je) aan de St.Jacobsstraat 8, nu 18 gekocht. Vooral omdat beider families hier wonen(woonden) en omdat we de kinderen wilden laten voelen waar onze wortels liggen. Dat is heel goed gelukt. Het huis heeft jaren als verlofhuys gediend, voor onszelf, onze zus en haar gezin die ook in het buitenland werken en voor verschillende collega's. De kinderen gingen hier naar school en Sluis was vaste plek in hun leven. Maar het leven gaat door en tijden veranderen. Het werk is nu hoofdzakelijk in Nederland, hoewel Jan nog steeds korte contracten in het buitenland doet. Het huis wordt nu vooral gebruikt als "tweede huis". We proberen het zo veel mogelijk te laten gebruiken door mensen die niet zo kapitaalkrchtig zijn en er nodig eens uit moeten. U begrijpt dat het heel populair is om te kunnen logeren aan de St. Jacobsstraat. Een mooie tuin met oude bomen, gezellig winkels kijken en wat gaan eten in Sluis. Eigenlijk willen we daar mee door gaan maar er rijzen wat problemen: Ook onze dochter heeft met haar man gekozen voor een carrière in het buitenland. Dat houdt in dat ook zij geregeld met haar gezin in Sluis zal zijn. Ze werken in de hoek van de ontwikkelingssamenwerking en dat geeft niet zulke grote salarissen dat ze zich een huis in Nederland kunnen veroorloven. Bovendien vinden ze het heel leuk in Sluis. Ons huis is nu zo vaak bezet dat we moeten uitwijken naar kamperen in de tuin of slapen in de schuur. Zo is de gedachte ontstaan om aan de stal een zomerhuis functie te geven en nu we meer tijd krijgen ook wat meer tijd in Zeeuws Vlaanderen door te kunnen brengen. Maar we willen ook graag doorgaan met het uitlenen aan onze kinderen en (zieke)vrienden.



Ontvangsbekräftiging
verzonden u
Verwachte afdoenings-
datum:

Gemeente SLUIS
Ingekomen

5 AUG 2008

No. 10.342 Raad

Maandag, 4 augustus 2008.

Rogier Oudman Helling
5-08-08

Brief gericht aan de Gemeenteraad van de gemeente Sluis als een reactie op het rapport van Rothuizen van Doorn 't Hooft, dat inhoudelijk het antwoord van Burgemeester en Wethouders en haar ambtenaren vertegenwoordigt op door ons ingediende zienswijzen en bezwaren.

Zeer geachte gemeenteraad van de gemeente Sluis,

Een proces van vijf jaar wordt met de grote wijziging van het bestemmingsplan mogelijk afgerond en met dit schrijven willen wij u graag wijzen op de verantwoordelijkheid die u nog steeds heeft voor een juiste en eerlijke bestuurlijke beslissing als het in ons geval gaat over de wijziging van het bestemmingsplan met betrekking tot het terrein achter de Lindenhoeve. Burgemeester en Wethouders hebben tot nu in samenwerking met het ambtenaren bestandgemeend om de activiteiten van de Lindenhoeve zo min mogelijk in de weg te moeten leggen en dit hebben ze inmiddels vijf jaar volgehouden.

Wij moeten u er nogmaals op wijzen dat dit gepaard is gegaan met onder andere het verlenen van bouwvergunningen en het verzwijgen daarvan in onze procedures tegen de beslissingen van de gemeente. Zelfs bij de Raad Van State is er zo om de werkelijke situatie die voor ons in het verschiet lag met geen woord gerept. Partijen zoals de rechtbank in Middelburg zijn onjuist voorgelicht en dat steeds met het doel om een voor de Lindenhoeve zo gunstig mogelijke situatie te kunnen schetsen.

Wij als andere belanghebbende partij hebben altijd moeten opboksen tegen zowel de Gemeente als de Lindenhoeve met haar advocaten. Eigenlijk een vreemde en onjuiste situatie. Het was in onze ogen altijd de bedoeling dat de Gemeente een bestuurlijke rol zou spelen waarin beide partijen voor haar gelijk zouden zijn en er op zoek gegaan zou worden naar een juiste en eerlijke bestuurlijke beslissing.

Wij voelen ons eerder tot nu toe slachtoffer van een politieke beslissing. Een beslissing die ooit in een Gemeenteraadsvergadering is genomen die op geen enkele wijze de juiste bestuurlijke grondslag had. Juist in

een uiterst moeilijke en politiek gevoelige vergadering moest er worden gestemd zodat de uitslag niet anders kon zijn dan dat politieke gezichten konden worden gered. Wij hebben het hier over de vergadering met nog Nieuw West, de partij die nog geen twee maanden later alsnog de politieke situatie in Sluis zou wijzigen, en een vergadering die dus geen echte weergave was van de politiek in Sluis en zeker niet de bestuurlijke kwaliteiten van de gemeenteraad vertegenwoordigde. Het was onrechtvaardig om in deze vergadering een voor ons zo belangrijke bestuurlijke beslissing te nemen, een vergadering waarin men zeker niet vrijuit zijn mening kon verdedigen en een kwestie die niet voor u voldoende gewicht kon hebben om de raad al onmiddellijk te laten zien dat de verhouding in politiek Sluis niet goed lagen.

Wij vragen ons nu nog steeds af:

hoe het mogelijk is geweest dat de verantwoordelijke mensen, tegen het bestemmingsplan in, de mogelijkheid hebben benut om bouwvergunningen aan de Lindenhoeve te geven voor zowel de muur als de gigantische garage. Het bouwen van speeltoestellen is gedoogd en deze bouw moest later worden gelegaliseerd. Deze vergunningen zijn voor u en voor ons jarenlang verzwegen en wijzen op bestuurlijke blunders omdat wij voor deze gang van zaken geen andere woorden mogen gebruiken. Waarom is dit nooit tot de bodem uitgezocht en zijn in deze zelfde periode anderen wel keihard aangepakt en zelfs vervolgd als zij overtredingen maakten tegen het bestemmingsplan.

Wij hebben gelijk gekregen van de Raad van State en van de rechtbank van Middelburg en tijdens vele hoorzittingen.....waarom zou nu een gemeenteraadsbesluit wijzer zijn dan al deze instellingen en nu alsnog de Lindenhoeve zomaar toeschuiven wat om een uiterst vervelende manier is ontstaan en wat een gigantische overlast bezorgt in onze woon- en leefomgeving.

De provincie heeft er al jaren geleden op gewezen dat het erf van de Lindenhoeve voor recreatiedoeleinden ongeschikt is omdat het teveel in een woonwijk lag.....waarom zou de gemeenteraad hier anders over denken. Bovendien heeft de raad zich eigenlijk altijd al tegen deze situatie uitgesproken en moet het haar eigenlijk ook verbazen hoe weinig er eigenlijk echt voor ons is gebeurd.

Er is ons toentertijd door de heer Wille en de PVDA beloofd, en dit heeft Wille in de gemeenteraadsvergadering binnen zijn fractie uitgesproken, dat de Lindenhoeve wat hem betreft nooit een recreatievergunning zou

kunnen krijgen voor het totale terrein. Ook hij was zich terdege bewust van de overlast die ons werd bezorgd. Dorpsbelang en Toerisme hebben ons altijd gesteund in onze klacht dat de Lindenhoeve overlast bezorgde en Helder Zeeuws heeft zich in deze kwestie naar ons toe nooit uitgesproken, maar als Nieuw West ons in het verleden gesteund en van advies gediend. Bovendien werd ons in deze vergadering duidelijk gemaakt dat de meerderheid van de gemeenteraad er in ieder geval voor was om, zelfs al zou de speeltuin gerealiseerd worden, er in ieder geval naar oplossingen gezocht moest worden om er alsnog een leefbaar geheel van te maken. Van dit laatste is al helemaal niets te merken geweest en dit komt ook al helemaal niet in de plannen terug.

Wij worden in het rapport nu geconfronteerd met de onherroepelijkheid van de verleende voorlopige vrijstellingen. Hier snappen wij helemaal niets van. Over een serre hebben wij nooit correspondentie gehad en dit zou betekenen dat zelfs de serre aan de Lindenhoeve ooit illegaal zou zijn gebouwd zonder rekening te houden met het bestemmingsplan. Het rapport van Rothuizen van Doorn 't Hooft maakt het allemaal alleen nog bonter en onoverzichtelijker. Eigenlijk zegt het dat al onze reacties verloren tijd zijn en tevergeefs omdat alles toch al onherroepelijk is geworden.

Waarvoor dient dan onze reactietermijn ????

De gemeente heeft ons het rapport van Rothuizen van Doorn 't Hooft gezonden als zijnde haar reactie op datgene wat we haar geschreven hebben. Hierin vinden wij niets terug van alles wat we met haar hebben overlegd en zeker geen reactie op alles wat wij hebben geschreven. Wij vinden niet dat dit kan en protesteren hier hevig tegen.

Wij blijven vinden dat wij recht hebben op meer bescherming en zullen hier alles aan doen om deze bescherming van u te krijgen en ons niet laten afschepen met het feit dat u ons vertelt dat alles onherroepelijk is. Als alles onherroepelijk is hoeft u ons ook niet te vragen om te vertellen wat wij ervan vinden. Wij dachten en denken nog steeds dat wij met u mee kunnen denken over een behoorlijk bestuur.

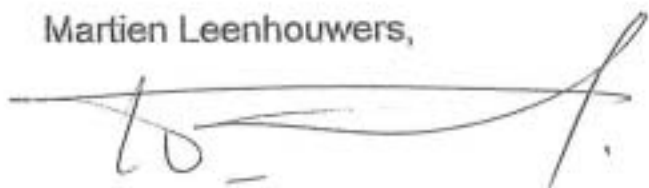
Hoe het mogelijk is en te verantwoorden weten wij niet maar de Lindenhoeve heeft inmiddels opnieuw een speeltoestel geplaatst dat niet voldoet aan de geluidsnormen en dat voor een bij ons indringend lawaai zorgt. Wij zullen hiertegen maatregelen moeten nemen en u moeten manen om weer metingen te verrichtenhoe bestaat het toch dat dit zo maar door kan gaan. Het wordt de hoogste tijd dat de Lindenhoeve als bedrijf op haar verantwoordelijkheden wordt gewezen jegens haar burens. Wij kunnen niet begrijpen dat u dit alles over zijn kant laat gaan

en nog minder willen wij geloven dat het u eigenlijk allemaal niet kan schelen.

Wij verzoeken u dringend om dit bestemmingsplan met deze planning niet te ondersteunen en van de Gemeente te eisen dat meer rekening wordt gehouden met onze belangen die niet van financiële aard zijn maar slechts belangen die gaan om kwaliteit van leven en wonen.

Families Leenhouders en Viane,
Resp: Bagijnhof 15 en 21, Sluis.

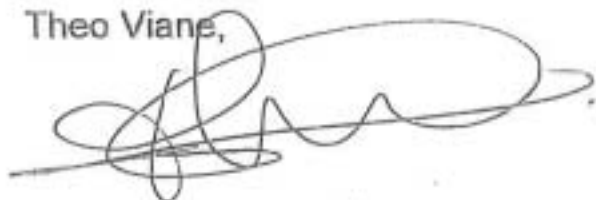
Martien Leenhouders,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Martien Leenhouders', written over a horizontal line.

Gerdy Leenhouders – de Leeuw,

Gerdy Leenhouders - de Leeuw

Theo Viane,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Theo Viane', written over a horizontal line.

Ineke Viane – Schreurs.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ineke Viane - Schreurs', written over a horizontal line.



Gemeenteraad van Sluis,
Postbus 27,
4500 AA Oostburg.

Onderwerp: *nieuwsbrief 5-8-08*
zienswijze bestemmingsplan "Kom Sluis".

Sluis, 3 augustus 2008.

Geachte raad,

De ter visie liggende stukken van het bestemmingsplan "Kom Sluis" zijn voor mij aanleiding hierop mijn zienswijze kenbaar te maken.

- 1): Aansluitend aan het perceel Kloosterstraat 16 heb ik van uw gemeente op 25 maart 2008 een perceel grond gekocht met daarop bosplantsoen. (sectie I, nr's 1917 en 1918); de bestemming op de oude plankaart is mij niet al te duidelijk, en geeft in elk geval niet de huidige bestemming weer. Het perceel is o.a. verkocht onder de voorwaarde van een uitsluitende bestemming van "tuin". In het nieuwe ontwerp is op kaartblad 3 echter de bestemming V = Verkeer -en verblijfsdoeleinden aangegeven, hetgeen niet in overeenstemming is met de verkoopakte. Ik verzoek u e.e.a. te willen wijzigen.
- 2): Betreft de huisnummers 2-16 en 18-20 in de Kloosterstraat op kaartblad 3. Voor de nummers 2-16 is de bestemming WT 6 aangegeven, terwijl de bestaande goothoogtes daarmee niet in overeenstemming zijn, en ook niet wenselijk is een grotere goothoogte mogelijk te maken omdat dit het karakter van de rij aantast. Voor de nummers 18-20 is daarentegen wel de juiste maximale goothoogte aangegeven, nl. WT 4. Ik verzoek u e.e.a. te willen wijzigen.

Met vriendelijke groeten verblijf ik,

Kloosterstraat 16,
4524 BL Sluis.

H. Herman

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-10357



Ontv.
Verzonden op
Verwachte aflevering
datum:

INSPRAAKREACTIE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN KOM SLUIS

Naam: Zwin Regio Makelaardij vertegenwoordigd door de heer S.W.A.M. Langenberg

Adres: Beestenmarkt 4

Woonplaats: 4524 EA Sluis

Gemeente SLUIS
Ingekomen

4 AUG 2008

No. 10293 Ontw

Dient in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" de volgende inspraakreactie in:

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

26 juni 2008 j.l., mochten wij via de website van de Gemeente het ontwerpbestemmingsplan inzien dewelke ter inzage is gelegd. Hierop wil ik graag een zienswijze indienen betreffende het terrein gelegen aan de **Nieuwstraat 56 tot 58**, bekend als het vroegere Superiaterrein waar op dit moment door het bedrijf DEPACO uit Zedelgem een projectontwikkeling gaande is voor de bouw en verkoop van bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen. Het perceel is kadastraal bekend als **Sluis sectie M 708**.

In het kader van de verkoop heb ik nagegaan welke mogelijkheden lokaal van toepassing zijn met de bestemming "Bedrijfsterrein - B1". Uit navraag blijkt dat de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst der activiteiten van toepassing zijn.

Echter nu blijkt dat het opslaan van handelsgoederen hierin niet is opgenomen en hiervoor een vrijstelling moet worden aangevraagd ten persoonlijke titel.

Mede op andere locaties worden dergelijke loodsen/bedrijfsverzamelgebouwen enkel gebruikt voor deze toepassing. Ik noem de locatie aan de St Annastraat en beter de locatie aan de Smoutweg als duidelijke voorbeelden. Gezien de locatie van het commercieel centrum en het feit dat hierdoor voornamelijk middenstanders op zoek zijn naar professionele opslaglocaties, is het voor de hand liggend dat de bestemmingsmogelijkheden worden uitgebreid met de **mogelijkheid tot het opslaan en stockeren van goederen op deze terreinen/ in deze gebouwen**.

Ik wil uw College dan ook vragen deze "**activiteit**" toe te voegen aan de categorie 1 tot 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten voor bedrijfsterreinen in en rond om Sluis.

In afwachting van uw antwoord, verblijf ik met de meeste hoogachting,

S.W.A.M. Langenberg
Zwin Regio Makelaardij
Beestenmarkt 4
4524 EA Sluis
+31 117 42 06 88



Handtekening

Sluis, 30 juli 2008





Lindenhoeve
dynamiek in gastvrijheid

Gemeente SLUIS
Inschrijving

2 JUL 2008

Nb. 10045 ONTW

Beestenmarkt 4, 4524 EA Sluis (NL) - Tel. +31(0)117 46 18 10 - Fax. +31(0)117 46 26 00 - Web. www.delindhoeve.nl

AANGETEKEND

INSPRAAKREACTIE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN KOM SLUIS

Naam: Lindenhoeve BV vertegenwoordigd door de heer S.W.A.M. Langenberg

Adres: Beestenmarkt 4

Woonplaats: 4524 EA Sluis

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-10045



Dient in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" de volgende inspraakreactie in:

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

26 juni 2008 j.l., mochten wij via de website van de Gemeente het ontwerpbestemmingsplan inzien dewelke ter inzage is gelegd. Hierop wil ik graag een zienswijze indienen betreffende het terrein gelegen aan de **Beestenmarkt 4, Plompe Toren 2 en Klokstraat 1a** beter bekend als het terrein/perceel van de Lindenhoeve en kadastraal bekend als **Sluis sectie I 1284 en 1784**.

In een telefonisch overleg met mevr. Naaije werd toegelicht dat de bestaande gebouwen ingekleurd in het perceel met bestemming C (centrumdoeleinden) allen meegaan als bijgebouwen bij het hoofdgebouw (dewelke laatste zwart omrand is) en als dusdanig allen de bestemming "centrumdoeleinden" hebben. Dit laatste zou ik graag schriftelijk bevestigd zien zoals ook telefonisch besproken.

De te bouwen en vergunde garage op de strook met bestemming centrumdoeleinden zonder bebouwing zou ik graag in de hoek ingekleurd zien als bestemming centrumdoeleinden (**met bebouwing**). Het is mijns inziens niet logisch om een garage te bouwen (aanvang medio september 2008), als in het nieuwe bestemmingsplan de grond waarop wordt gebouwd wordt bestemd als "zonder bebouwing", dit laatste zou ik graag gewijzigd zien.

Graag zou ik de strook (aangeduid op het bestemmingsplankaartje in bijlage) liggende aan de kop van de Lindenhoeve en grenzende aan Plompe toren en Klokstraat graag tot aan de tuinmuur **terug** ingekleurd zien als "Centrumdoeleinden" (C) en **niet** als "Centrumdoeleinden **zonder bebouwing**" (C(z)). Op het bijgesloten kopie van de oude bestemmingsplankaart kunt u zien dat dit in het verleden ook het geval is. Het verbaast mij waarom dit nu plots zou worden gewijzigd in een stuk grond waar geen bebouwing zou mogen plaatsvinden. Dit zou aanzienlijk waardeverminderende gevolgen met zich meebrengen.

Graag zie ik het gebied met centrumdoeleinden recht getrokken over het gehele perceel met als grens de scheidende tuinmuur tot aan de garage (door mij groen gearceerd gebied in het nieuwe toegevoegde bestemmingsplankaartje).

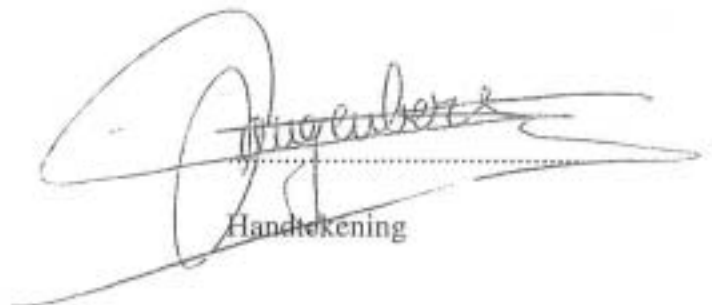
Lindenhoeve

Wij willen in de toekomst de kopgevel van gebouw van de Lindenhoeve graag uitbreiden met een entree ten behoeve van een te ontwikkelen hotelfunctie. Hiervoor willen we graag een uitbouw realiseren op het nu door u ingekleurde stuk "centrumdoeleinden zonder bebouwing". Deze plannen zijn vrij concreet en denken wij te kunnen/willen gaan realiseren in de komende jaren. Gezien wij hierbij ook denken aan het uitbouwen van de keuken ondergronds, zou ik graag de rood omlijnde zone meegenomen zien in de hoofdbestemming van het terrein nl. centrumdoeleinden (met bebouwing).

In afwachting van uw antwoord, verblijf ik met de meeste hoogachting,

S.W.A.M. Langenberg
Lindenhoeve BV
Beestenmarkt 4
4524 EA Sluis
+31 117 46 18 10

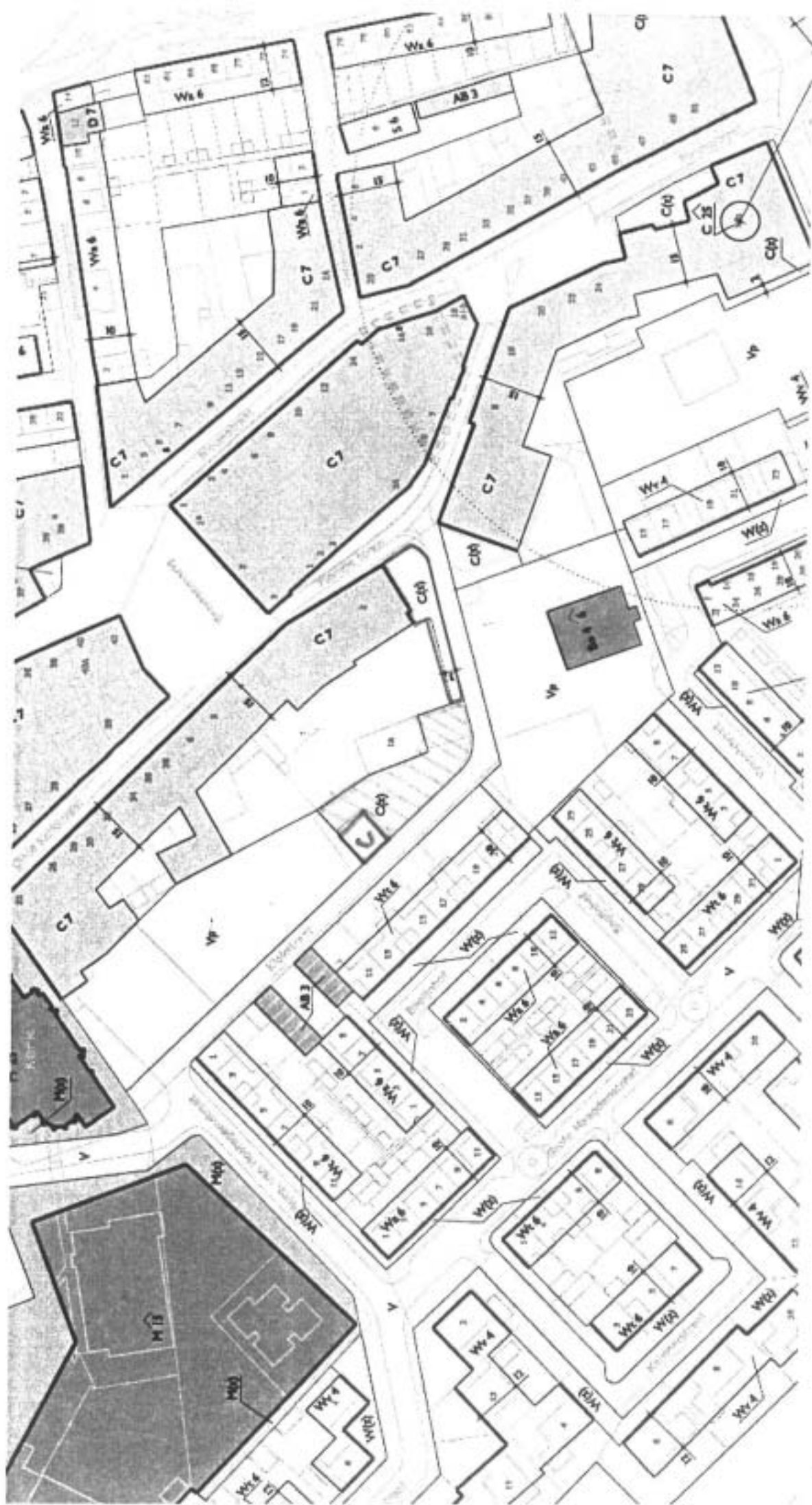
Sluis, 30 juli 2008



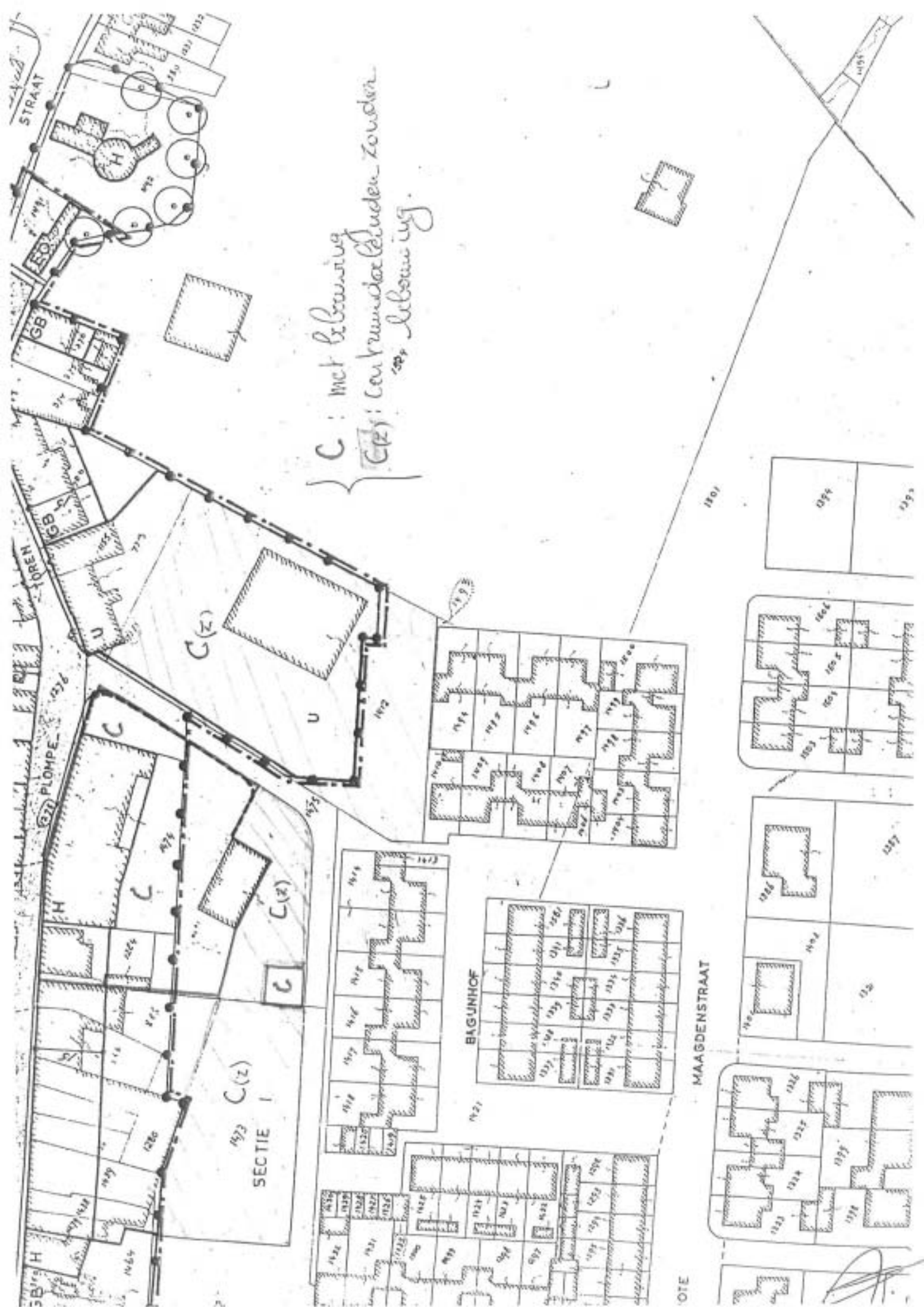
Handtekening

BIJLAGEN

1. Uittreksel bestemmingsplankaart Centrum Sluis met aanduiding betrokken perceel en gearceerde gebieden
2. Copie oude bestemmingsplankaart kom sluis met huidige bestemming



Handwritten signature or initials.





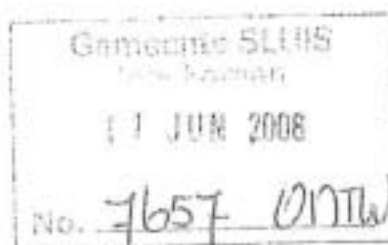
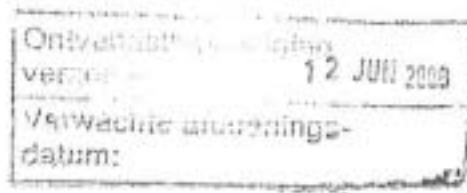
Gabrielle

Lindenhoeve

dynamiek in gastvrijheid

Beestenmarkt 4, 4524 EA Sluis (NL) - Tel. +31(0)117 46 18 10 - Fax. +31(0)117 46 26 00 - Web. www.delindenhoeve.nl

Gemeente Sluis
Tav het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 27
4500 AA Oostburg



Sluis, 10 juni 2008

Bouwvergunning B02 – 153 voor bouwen garage op perceel Beestenmarkt 4

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van de afwijzing van de bezwarencommissie betreffende een gewijzigde bouwaanvraag voor een vergunde te bouwen garage op het achterperceel van de Lindenhoeve, volgend verzoek.

Wijziging van de bouwvergunning kon niet worden verleend gezien deze constructief te ingrijpend zou zijn. Daarom moest (volgens de bezwarencommissie) een nieuwe bouwvergunning worden aangevraagd die vervolgens niet kan worden gegeven omdat het bestemmingsplan nog steeds niet is aangepast aan de bestaande situatie.

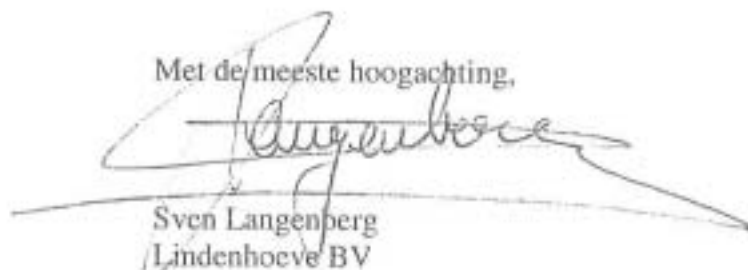
Ik wil u dan ook vragen om het perceel ter plaatse, waar de garage moet worden gebouwd, lokaal te herbestemmen als centrumdoeleinden met bebouwing zodat de vergunde garage in het nieuwe bestemmingsplan op gepaste wijze rekening houdt met de bestaande situatie.

In afwachting van uw besluit,

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-7657



Met de meeste hoogachting,



Sven Langenberg
Lindenhoeve BV

Gabrielle

INSPRAAKREACTIE VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOM SLUIS

Naam: WELAN Holding BV vertegenwoordigd door mevr. I.M.L. Langenberg
Adres: Heilleweg 2
Woonplaats: 4524KM Sluis (Tel. +31 117 46 12 62)

Dient in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" de volgende inspraakreactie in:

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van een gesprek met ambtenaren van de gemeente Sluis afgelopen week heb ik na het opnieuw inzien van het ontwerp bestemmingsplan nog volgende inspraakreactie, dewelke naar ik heb vernomen nog steeds mogelijk is.

De parkeerterreinen gelegen aan de Klokstraat te Sluis, t.t.z. de terreinen kadastraal bekend als **Sluis I 2229** en **Sluis I 2228** (Eigendom van WELAN Holding BV) en het nummer **Sluis I 1473** (eigendom van mevrouw I.M.L. Langenberg - Wemaer in privé) zijn op de nieuwe bestemmingskaart beide ingekleurd met de bestemming "**verkeersdoeleinden**".

In een eerder schrijven (begin juni 2007, na terinzagelegging van de plannen eind Mei in het Raadhuis van Sluis) gaf ik al aan dat ik vond dat de bedrijfsloods in gebruik door de Lindenhoeve als opslag en behorende bij de horeca activiteit zou moeten bestemd worden als centrumdoeleinden met bijbehorende terreinen.

Ditzelfde zou ik willen opmerken voor het parkeerterrein liggende aan de andere zijde van de Lindenhoeve geflankeert aan het parkeerterrein van de gemeente naast de Kerk van Sluis (I 1473). Deze parking behoort sinds jaar en dag bij de horecauitbating van de Lindenhoeve, een terrein die u in uw nieuwe bestemmingsplan volledig opnam als C(z) zijnde centrumdoeleinden.

Ik refereer voor aanvraag van beide terreinen, naar vergelijkbare terreinen die u WEL inkleurde als centrumdoeleinden en die ook als parkeerterrein worden geëxploiteerd. Ik noem hier met name:

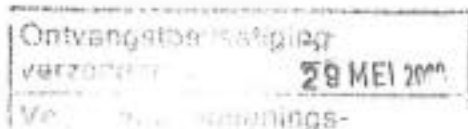
- ABN AMRO gebouw met bijbehorende parking aan de kaai.
- Zelfstandige parkeerterreinen gelegen aan de zuidooststraat.
- ABN AMRO gebouw met bijbehorende parking aan de zuidooststraat.

Gezien beide terreinen behoren bij een zelfstandige bebouwing, nl. Sluis I 2229 en I 2228 bij de bedrijfsloods voor opslag ten behoeve van horeca materialen en Sluis I 1473 ten behoeve van parkeervoorziening bij de Lindenhoeve, vraag ik u dan ook deze terreinen in het nieuwe bestemmingsplan te herbestemmen als centrumdoeleinden met de bijbehorende code C(z).

In afwachting van uw antwoord, verblijf ik met de meeste hoogachting,

Mevrouw I.M.L. Langenberg - WELAN Holding BV

Gemeente Sluis registratienummer: SLS/2008-6730



Sluis, 22 mei 2008

Handtekening

I. Langenberg - Wemaer

INSPRAAKREACTIE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN KOM SLUIS

Naam: WELAN Holding BV vertegenwoordigd door mevr. I.M.L. Langenberg

Adres: Heilleweg 2

Woonplaats: 4524KM Sluis

Ontvangstbevestiging
verzonden d.d. 5 AUG 2008

Verwachte afdoenings-
datum:

Gemeente SLUIS
Innaken

- 5 AUG 2008

No. 10334 ONTW

Dient in het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis" de volgende inspraakreactie in:

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

26 juni 2008 j.l., mochten wij via de website van de Gemeente het ontwerpbestemmingsplan inzien dewelke ter inzage is gelegd. Hierop wil ik graag een (aanvullende) zienswijze indienen betreffende de terreinen gelegen aan de Klokstraat, kadastraal bekend als Sluis I 2229 en Sluis I 2228, en aan de Klokstraat, kadastraal bekend als Sluis I 1473.

Klokstraat, Sluis I 2228 en Aangesloten I 2229

Ik heb u in mijn schrijven van 22 mei jongstleden al mijn ongenoegen uitgedrukt omtrent de aangewezen bestemming verkeersdoeleinden.

In de antwoordnotitie van de gemeente d.d. 17 juni j.l. wordt aangegeven dat het college geen medewerking wenst te verlenen aan de vestiging van detailhandel ter plaatse. Er wordt echter niet aangegeven waarom niet.

In een telefonisch overleg met mevr. Naaije werd toegelicht dat één en ander niet kon worden gewijzigd omdat men juridisch afhankelijk is van de richtafstanden t.a.v. het achterliggende woongebied.

Ik heb dit juridisch laten verifiëren en heb mij laten uitleggen dat in de richtafstandenlijst (www.VNG.nl, gepubliceerd in "Bedrijven en milieuzonering", VNG, 2007) de grootste in acht te nemen richtafstand tussen woningen en detailhandel 10 meter bedraagt. Hetzelfde geldt overigens voor de afstand van restaurants ten aanzien van woningen.

Ik verwijs naar SBI-code 52 van bijlage 1, lijst 1 Activiteiten (VNG brochure, blz 120) respectievelijk SBI code 553 (VNG, brochure, blz. 122).

Kortom, gezien de grootte van het terrein is het mijns inziens perfect mogelijk de gevraagde bestemming in te kleuren met inachtneming van een niet te bebouwen strook grenzend aan de woonzone (regio Krepelstraat). In de planvisie voor dit gebied wordt overigens al aangewezen dat toekomstige bebouwing vooraan de Klokstraat zou moeten worden ingepland.

Overigens wil ik uw aandacht vestigen op het feit dat dit terrein (I 2228 en I 2229) aan de Klokstraat in het oude bestemmingsplan bestemd was als "U", t.t.z. "Uit te werken gebied". Deze bestemming laat toe dat het perceel zou worden gebruikt voor de bouw van winkels, winkelambacht, etc en dat het perceel tot 60% kan worden bebouwd (een copie van de fraseringsuit het oude bestemmingsplan heb ik toegevoegd). Het wijzigen van de bestemming voor wat betreft dit terrein naar de bestemming verkeersdoeleinden in het nieuwe





bestemmingsplan zou een forse beperking van de mogelijkheden met zich meebrengen en zelfs schade toebrengen aan de waarde van dit terrein.

Het terrein werd in der tijd juist gekocht met de mogelijkheid om 1500m² bebouwing te realiseren. Wij hebben in een eerder schrijven al aangegeven dat we conform de planvisie die werd opgemaakt voor de Plompe Toren en Klokstraat in de toekomst plannen hebben met het terrein die aanleunen tegen de neergelegde planvisie voor dit gebied en de mogelijkheden die bij de aankoop werden bevestigd middels het toen geldende bestemmingsplan. Ik heb u hierin eerder door middel van tekeningen gevraagd om mee te denken over een nadere invulling van het terrein.

In een antwoord d.d. 26 oktober jongstleden werd enkel aangegeven welke "bedrijfsfuncties" men **niet** kon invullen op deze locatie hetgeen helemaal niet mijn vraag was.

Ik heb in bijlage een copie meegestuurd van de hiervoor vermelde planologische studie (uit 2005) die werd gemaakt in opdracht van de gemeente Sluis door de "Arcas Group" uit Knokke. Hier wordt wel duidelijk bebouwing geprojecteerd hetgeen ook onze wens is. Ook in het uitvoeringsprogramma woningbouw Sluis wordt het gebied westelijk van de kern aangemerkt als kwalitatief uit te werken gebied. Mede wordt hier dus gedoeld op de parkeerterreinen aan de westzijde van het centrum.

Het nu niet willen meewerken van het college aan de door de gemeente zelf ontwikkelde en "opgelegde" planvisie is voor mij onbegrijpelijk. Het is het negeren van voorontwikkelde richtinggevendende plannen waarvoor de burger heeft betaald.

Door dit terrein nu als verkeersbestemming in te vullen wordt al een claim gelegd op ontwikkeling van deze terreinen in de toekomst. Het toekennen van de bestemming centrumfuncties zou innovatieve invulling in de toekomst kunnen bespoedigen en aanmoedigen. In de nieuw aan te duiden bestemming 'verkeersdoeleinden' zou alweer een vrijstelling moeten worden aangevraagd voor nieuwe ontwikkeling wat enkel hoge kosten met zich meebrengt voor de eigenaar en drempels creëert voor een ondernemer. Voor zover ik ben onderlegd is dit in strijd met de wet Ruimtelijke Ordening die juist planologisch toekomstige ontwikkeling van eigendommen van de burger mee moet helpen realiseren. Het doelgericht tegenhouden van een ondernemer/eigenaar in het ontwikkelen van zijn eigendom kan mijns inziens niet de bedoeling zijn van het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan. Dit klemmt temeer nu dit alles in strijd is met beleid zoals dat tot voorkort door uw gemeente werd uitgedragen en beleden. Ook de eerder genoemde studie van de 'Arcas Group' wijst duidelijk in een andere richting. Eén en ander kan schade tot stand brengen die wij indien noodzakelijk zullen moeten verhalen.

Tenslotte wil ik u vragen de dakvoetheogte van de bedrijfsloods alsmede de toegestane bebouwingshoogte aan te passen conform de richthoogtes van de Lindenhoeve en het gebouw waar momenteel de "Schoenreus" in is gevestigd (ik denk Plompe Toren 4). Eén en ander is hier opnieuw te motiveren op grond van de neergelegde planvisie van de Arcas groep in opdracht van de Gemeente (2005). Hierin wordt aangegeven dat het aantal bouwlagen in dit gebied is vastgesteld op twee bouwlagen en een dak waarin duplex ook twee gebruiks/bewoningsverdiepingen kunnen worden gerealiseerd. Bovendien is wat betreft moderne bebouwing een inwendige bouwlaaghoogte van 2,85m wenselijk. Alles bij elkaar geteld is de voorgestelde dakvoet hoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter ontoereikend om aan bovenstaande eisen te kunnen voldoen.

Klokstraat, Sluis I 1473

Voor wat betreft het terrein aansluitend aan het perceel van de Lindenhoeve wil ik u nogmaals vragen de bestemming centrumdoeleinden zonder bebouwing hier door te trekken. Het terrein heeft altijd deel uitgemaakt van het perceel van de Lindenhoeve en dient als dusdanig als één geheel te worden beschouwd.

In de antwoordnotitie blijft het niet willen medewerking verlenen aan het toekennen van de gevraagde bestemming zeer vaag. Opnieuw werd mij telefonisch uitgelegd dat één en ander afhangt van de te respecteren richtafstand. Opnieuw wil ik refereren naar mijn betoog van hierboven over richtafstanden hetgeen hier moet worden ingelast. Met de straat liggende tussen de woonzone en het te (her)bestemmen terrein is de afstand van 10 meter tot aan de bebouwing zeker gerespecteerd.

Bovendien moet je als je deze motivatie inroept consequent zijn voor de rest van het bestemmingsplan; Mijn vraag is dan waarom het ABN AMRO gebouw aan de hoek Zuiddijkstraat – Vandaelestraat (aangeduid als locatie 1 op toegevoegde bestemmingskaart kern Sluis) wel volledig benoemd wordt als centrumdoeleinden? Ook deze blok heeft een parking toegevoegd aan het gebouw en leunt rondom aan tegen woongebied. Is de "richtafstand" hier dan niet van toepassing? Dit punt heb ik ookal vermeld in mijn vorig schrijven en is bij deze dan nog eens in de verf gezet.

Overigens zou het voor de hand liggen om het blok "Centrumdoeleinden" op de kaart door te trekken tot aan de scheiding die nu de Klokstraat is, en ook in het verleden de scheidslijn was tussen twee bestaande bestemmingsplannen.

In afwachting van uw antwoord, verblijf ik met de meeste hoogachting,

Mevrouw I.M.L. Langenberg
WELAN Holding BV
Heilleweg 2
4524 KM Sluis
+31 117 46 12 62

J. Langenberg-Wemmer

Handtekening

Sluis, 04 augustus 2008

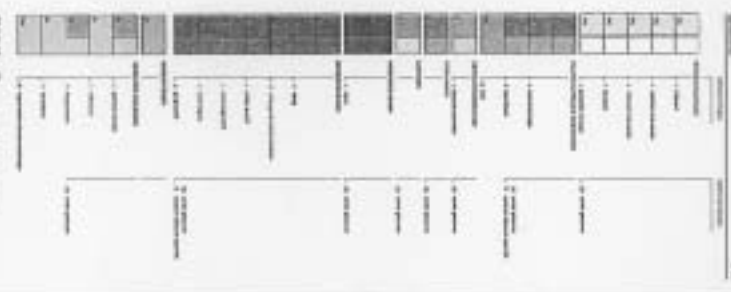
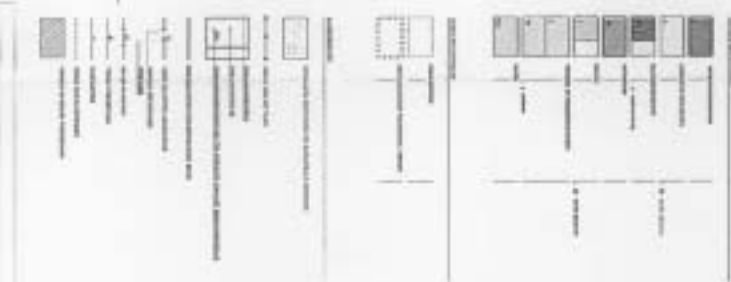
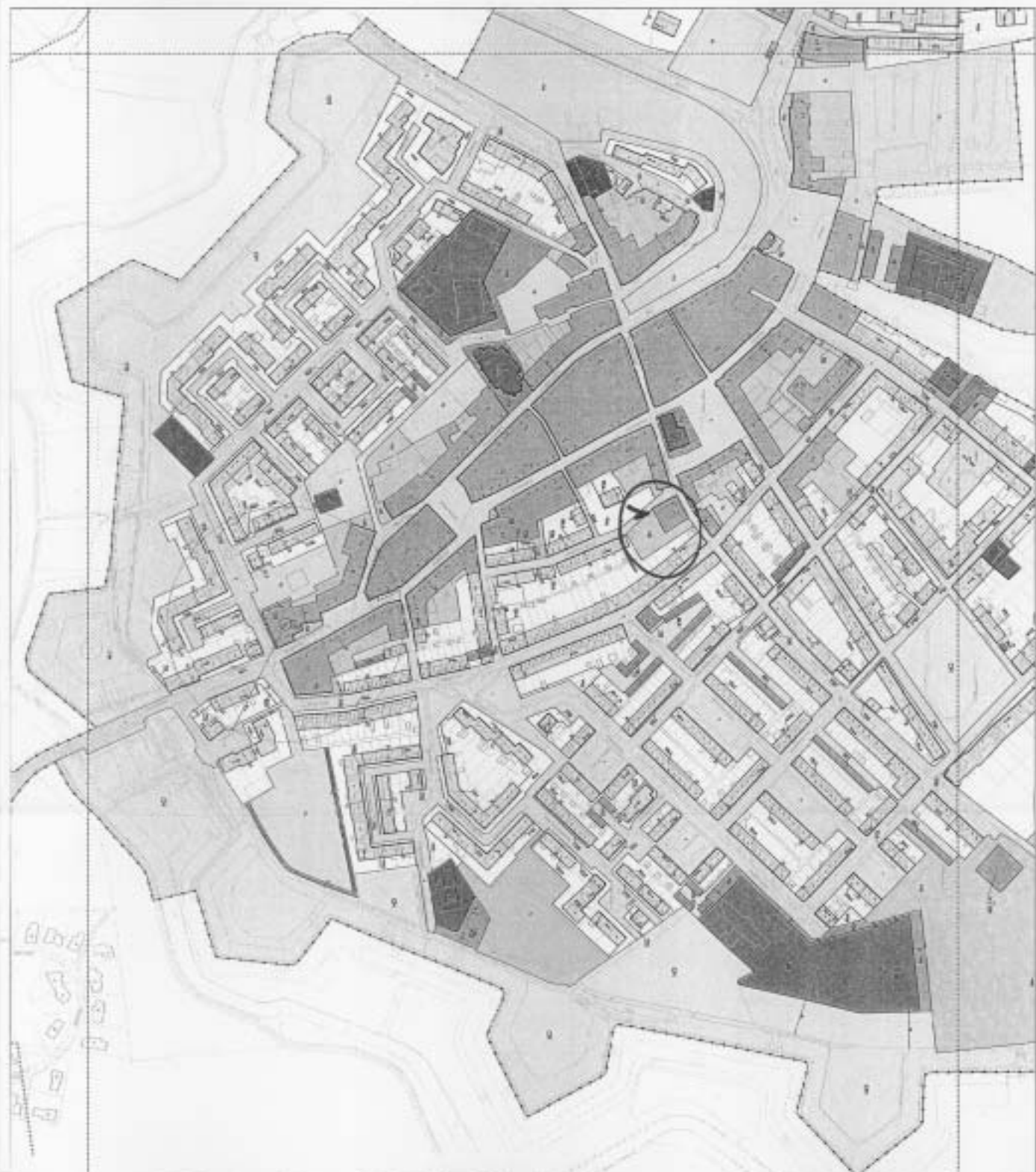
BIJLAGEN

1. Uittreksel bestemmingsplankaart Centrum Sluis met aanduiding betrokken percelen
2. Kopie frasering oude bestemmingsplan mbt "Uit te werken gebied"
3. Bestemmingsplankaart Kom Sluis met aangeduide referentie 1
4. Kopie Uitvoeringsprogramma woningbouw Sluis 2006 – 2015 met aanduiding van kritische paragrafen die betoog ondersteunen
5. Kopie planvisie/ontwikkeling Plompe Toren gemaakt door Arcas Groep in 2005 met aanduiding van kritische paragrafen die betoog ondersteunen.
6. Lijst met richtafstanden volgens de richtafstandenlijst www.VNG.nl, gepubliceerd in "bedrijven en milieuzonering", VNG, 2007.

10334
ONTW



Hee Bay



Artikel 9

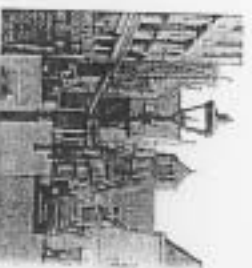
Uit te werken gebied (U)

1. De op de kaart voor "Uit te werken gebied" aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van winkels, winkelmarché voorts over deze op de bij de voorschrijven bedoelde lijst van bedrijven zijn geregistreerd, kantoren, gebouwen ten dienste van installaties voor openbaar bestuur, dienstverlening, religie, cultuur, recreatie en recreatie en woningen, met uitzondering van zijncopen en amusementshallen voor spel- en gokinstellingen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming van inrichting van het gebied in artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening uit te werken met dien verstande dat:
 - a. het beboude oppervlak van het totale bouwperceel niet meer dan 60% zal bedragen;
 - b. de gebouwen zullen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - c. de winkels en verzorgende bedrijven uitsluitend op de begane grond zullen worden geïnstalleerd;
 - d. de oppervlakte bestemd voor winkels maximaal 1000 m² zal bedragen en de maximaal oppervlakte per vestiging niet meer dan 300 m² zal bedragen;
 - e. het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming van minste 10 zal bedragen;
 - f. de hoogte van de dakvoet van de gebouwen niet meer dan 3,5 m. zal bedragen;
 - g. de dakhelling zal liggen tussen 35° en 55° en de totale hoogte niet meer dan 10 m. zal bedragen;
 - h. de afstand van ieder gebouw tot de perceelsgrenzen ten minste 3 m. zal bedragen;
 - i. het aantal parkeerplaatsen minimaal 1,2 x het aantal woningen binnen de bestemming zal bedragen;
 - j. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m. zal bedragen.
3. Indien het alleen een woning betreft mogen op het bijbehorende erf ten hoogste worden gebouwd:
 - een aan- of uitbouw;
 - twee bijgebouwen;
 - een hok, een volge en kasje met een gemeenschappelijke oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een hoogte van ten hoogste 2,5 m., met dien verstande dat:
- a. van het bijbehorende erf niet meer dan 40% met een maximum van 40 m² mag worden bebouwd;

- b. de hoogte van de dakvoet van een aan- of uitbouw en een bijgebouw ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

- c. tussen een vrijstaand bijgebouw en de achtergevel van een woning een ruimte van ten minste 3 m. onbebouwd en onoverdekt zal blijven.

Sluis



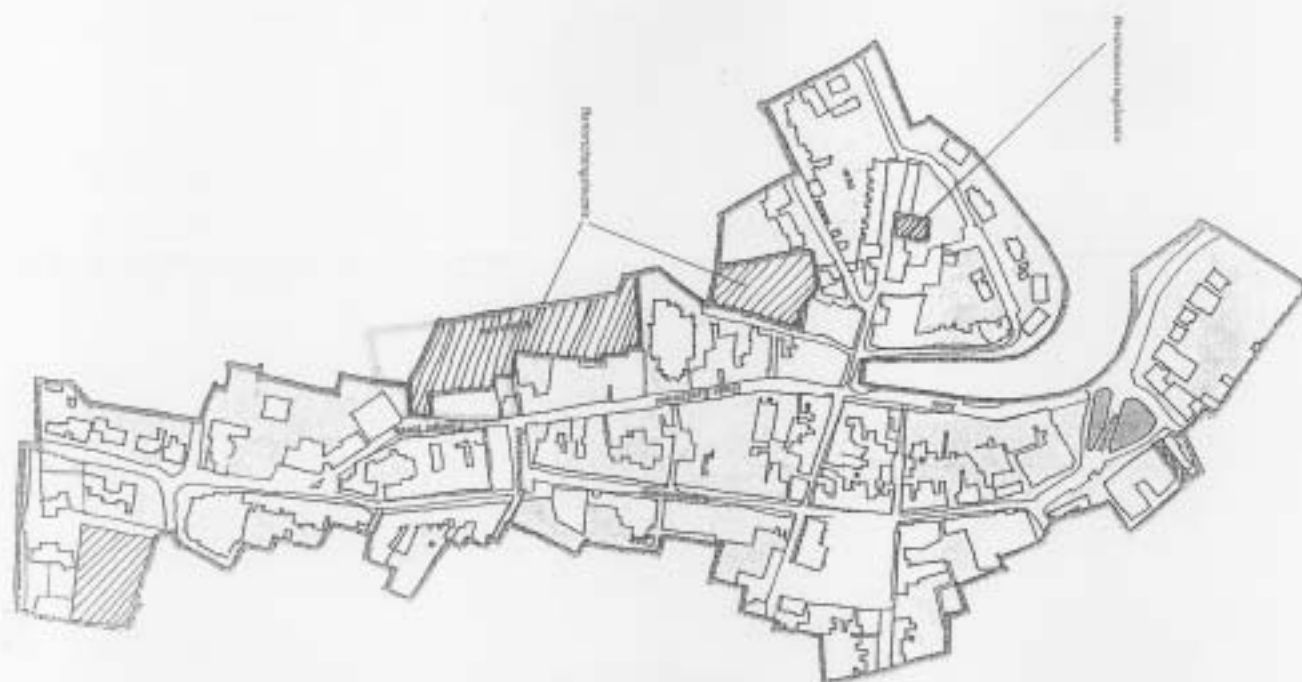
Samina
6-2015

EINDCONCEPT
31 OKTOBER 2006

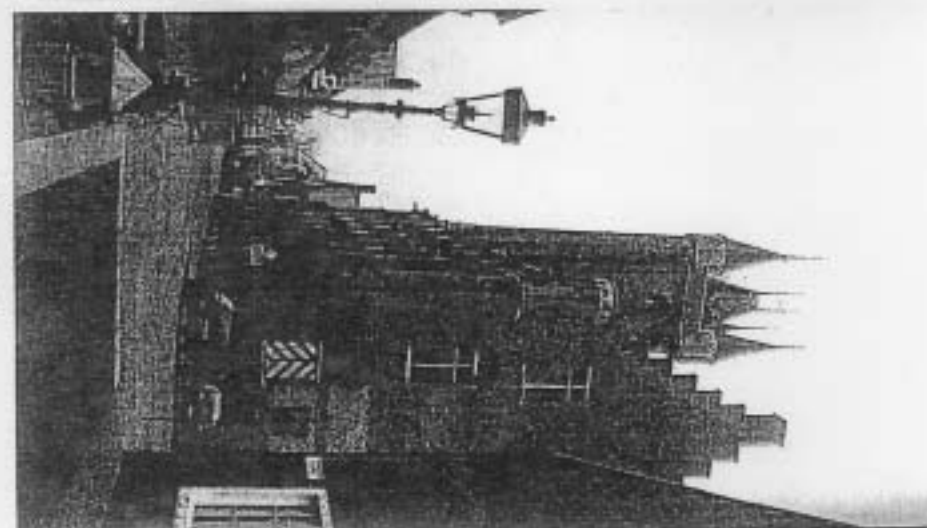
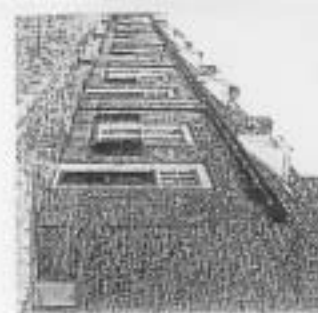
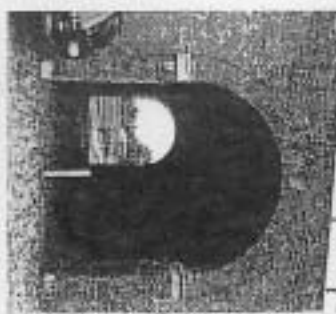
WOONGOED
ZEEUWSE WAAIEREN

GEWENTE SLUIS

SpellerCo Meeting



© 1995 by the author. All rights reserved.





6.1.7 Historisch centrumwonen

Het centrum van Sluis wordt gekarakteriseerd door doorgaans laagverrekenbare bebouwingstypen, die de openbare ruimte bepalen. De straten in het centrum zijn smal. De oriëntatie aan smalle straten van de openbare ruimte, straten, pleinen en steegjes, zorgen voor een aangename woonomgeving. De bebouwingstypen zijn door deze steegjes hoog. Zo zijn er pleintjes, de Grote Markt, het Westplein, de Blessemarkt en de Garenmarkt. En is er het water van de Dommel voort de door de bebouwing van de Kanaal wordt gecreëerd.

Een specifieke locatie is Blessemarkt, 21a. Dit is een locatie met drie woningen gelegen bij de Zuidoost van de vesting Sluis. Dit is een specifieke plek, getuigd door het directe zicht van de bebouwing van Sluis. De plek was vroeger de entree naar de vesting. De plek bij de vesting en de vestingwanden aan een klein pleintje is een bijzondere en karakteristieke locatie. De bebouwing zelf is eveneens karakteristiek en waardevol. Naast een aantal van bebouwing en openbare ruimte zijn in evenwicht. De inrichting van de openbare ruimte doet niet aan het historische karakter van Sluis.

De bebouwing is zeer karakteristiek en historisch waardevol. Naast een aantal van bebouwing en openbare ruimte zijn in evenwicht. De inrichting van de openbare ruimte doet niet aan het historische karakter van Sluis. In deze buurt zijn geen tweede woningen gebouwd. Er worden 14 panden leeg op 15 mei 2003 (ruim 5 %) en op 14 november 2005 zelfs 21 panden!

De bebouwing bestaat uit een laag met laag tot twee lagen met laag. Alleen één pand aan de Kanaal 13 lagen met laag, het Blesse en de meien zijn laag. De laagstrijken zijn zowel evenwichtig als bodemrijke op de straten. Het centrumwonen bestaat uit een specifieke bebouwing, waarbij de bebouwing direct aan de straat grenst. Er is een concentratie van wonen en recreatieve functies aanwezig.

- Bebouwingstypen: 24 woningen per hectare.
- Type: een tot twee lagen met laag.
- Kwaliteitsniveau: verhoogd van 75 tot 2000 m2

Door naar aan de rand van het centrum parkerenwonen zijn gebouwd in de breedte van laag. Dit is niet alleen aan de westzijde van het centrum een probleem. De parkerenwonen grenzen hier aan een woonwoning.

Er is een ontwikkeling aan de Blessemarkt, tussen huisnummer 8 en ruim meer 10 staat het plan van een parkerend om een woonwoning met één bouwwooning in te bouwen. Totale hoogte zou hier twee lagen met laag worden.

Bovendien is er een ontwikkeling voor een parkerend voorzien ter plaatse van Walsplein 10. Sloop van het pand en nieuwbouw van een woonwoning en 2 appartementen. De totale hoogte is twee lagen met laag.

In de ontwikkeling van de Blessemarkt, tussen huisnummer 8 en ruim meer 10 staat het plan van een parkerend om een woonwoning met één bouwwooning in te bouwen. Totale hoogte zou hier twee lagen met laag worden.

Door de wonerwoning van de parkerenwonen 21, Torenwoning 10, Blessemarkt 21a te sloopen wordt deze karakteristieke plek naar beneden en historisch gemaakt. Voor de inrichting van deze route is er nog een idee opgesteld. Toekomstige voor de hoog-15 te Blesse (maai april 2006).

De bestaande bebouwingstypen, bebouwen en verspreiden, of behouden.

- Het bebouwen en verspreiden van het individuele en historische karakter van de bebouwing.
- Bebouwingstypen in het centrumwonen moet enerzijds passen op de hoogte van de direct aangrenzende bebouwing en is maximaal 2 lagen met een laag laag hoog. De laag is verhoogd.
- Bouwen in gemeen overwinnen.
- Kwaliteitsniveau van laag wordt aangepast bij het historische karakter, de karakteristieke, verspreiden en hoogte van de bestaande woningen.
- Karakteristieke en verspreiden aanvaard aan en / of inpassend op de bestaande bebouwing.
- Het streven is om in het centrum de concentratie van woningen te verspreiden gecombineerd met het wonen binnen de voorgevelen.
- Een iets hogere woningstypen met parkerenwonen in het centrum aan worden toegestaan.
- Parkerenwoningen voor kleine woningen moeten, bij een hogere bebouwingstypen, op de eigen karakteristieke worden verspreiden.
- Karakteristieke en verspreiden aanvaard aan en / of inpassend op de bestaande bebouwing.
- Kwaliteitsniveau van laag wordt aangepast bij het historische karakter, de karakteristieke, verspreiden en hoogte van de bestaande woningen.
- Zowel grondgebieden worden toegestaan als ook het wonen binnen een (werk)voorziening.
- Alleen parkerende bebouwing is toegestaan.

Het karakteristieke van de parkerenwonen rond het centrum in een bebouwingstypen de plek bij het historische centrum. Dit wil zeggen, gebouwen maximaal en aangewezen verspreiden en overwinnen. Met name aan de westzijde van het centrumwonen is het streven op korte termijn noodzakelijk.



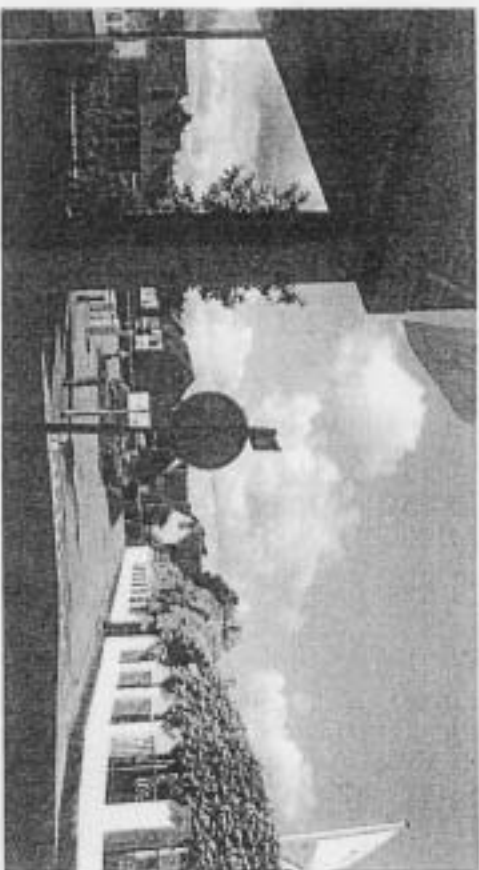
GEMEENTE SLUIS

PLOMPE TOREN



OKTOBER 2005

SLUIS PLOMPETOREN HOEK KLOKSTRAAT



In de Ploompotoren wordt men op de hoek met de Klokstraat geconfronteerd met een open ruimte die ingericht is als parking. Iedere bezoeker ervan deze openheid als een bezakliggend terrein, een vernieuwing in het stedelijk weefsel die wacht op een passende invulling.

Het stedenbouwkundig plan geeft aan hoe het stadsweefsel hersteld kan worden door invoering van een straat en een aantal gebouwen.

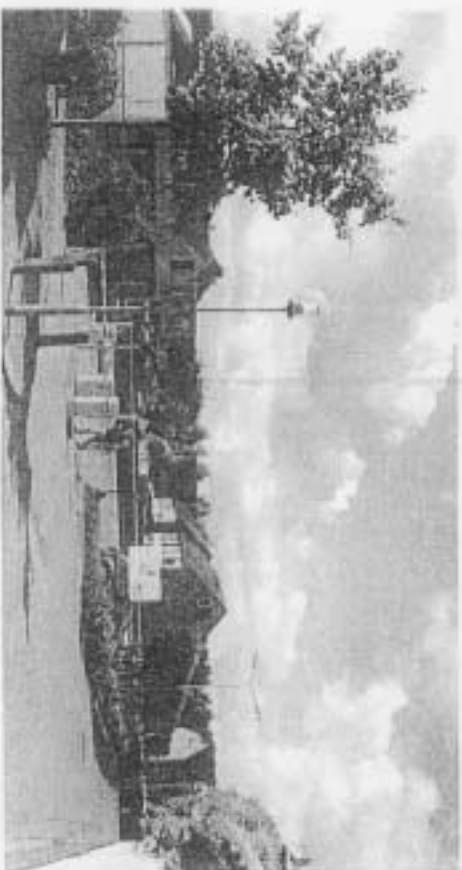
Het netwerk van straten wordt hersteld, de looproutes worden terug aan elkaar gelinkt en de beleefingswaarde van de kern wordt versterkt.

Ruimtelijk staan de boom en de zitbank verloren en ze worden bevestigd nog geïntegreerd door valmishakken.

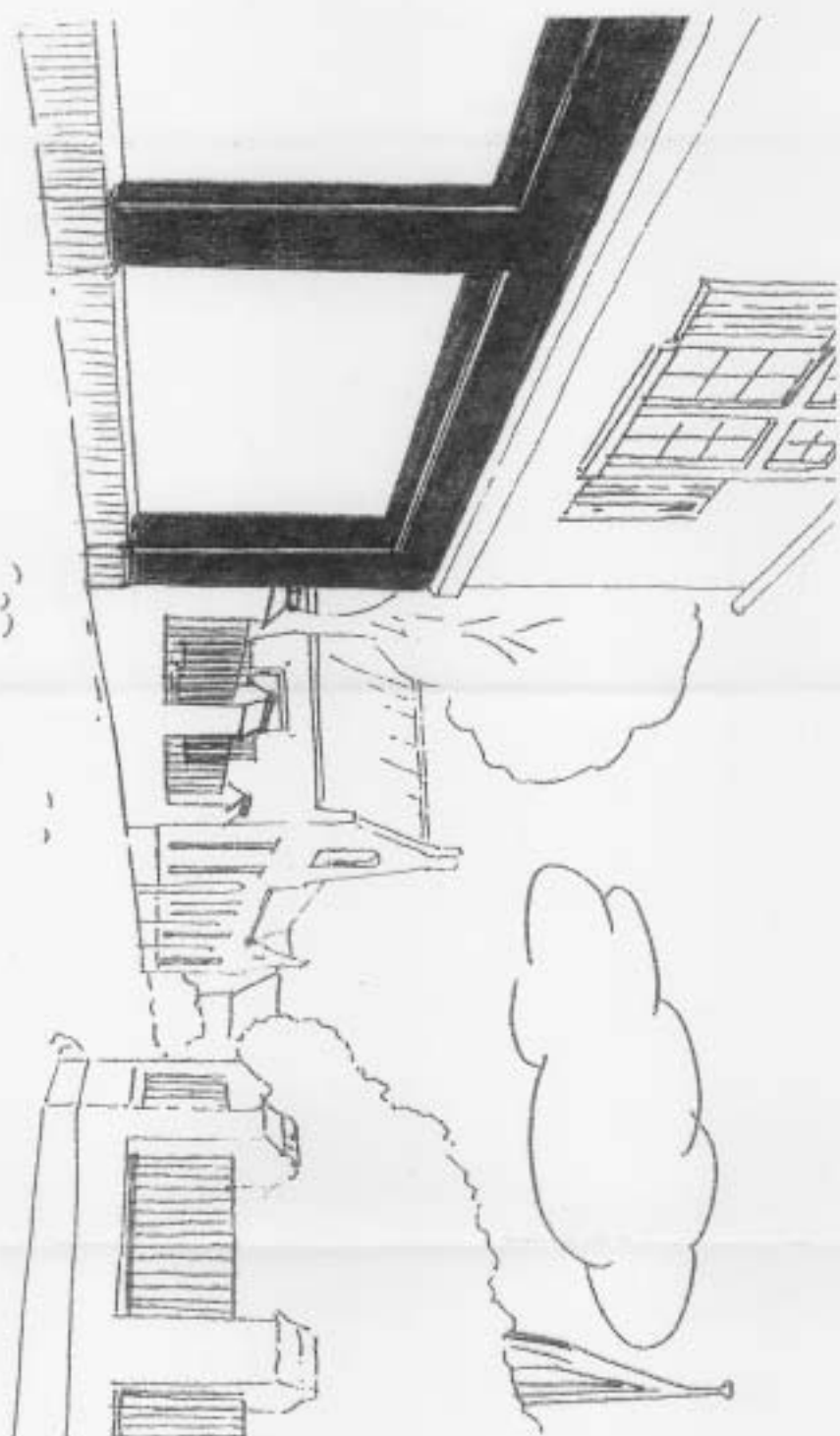
Het plan beperkt deze open ruimte door een tuinsmuur te plaatsen waardoor de omliggende openheid verdwijnt en de plek intimer en gezelligheid krijgt.

Nachemijn blijft er voldoende open ruimte bestaan waardoor de Ploompotoren op deze plaats veel licht en zon krijgt.

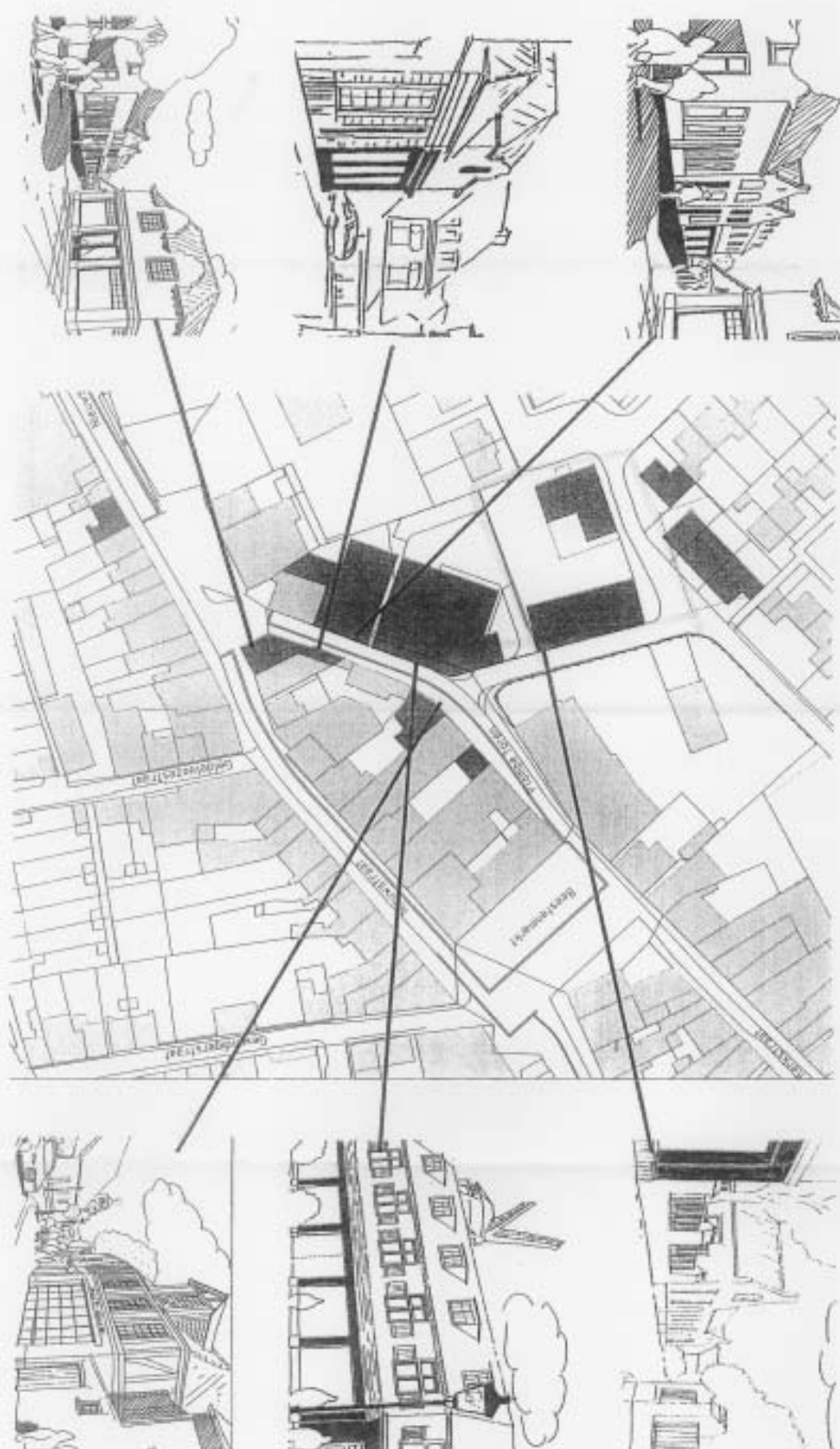
Hierdoor blijft de aantrekkingskracht bestaan om er naartoe te wandelen. Tevens brengt de omliggende tuinsmuur met het groen een oorspronkelijk dorpskarakter in het straatbeeld.



SLUIS PLOMPER TOREN
HOEK KLOKSTRAAT



STUIS PLADDE TOREN



- Architecturaal voorkomen en materiaal: de architectuur is al zijn onderdelen (zowel van gevels, inbouw, garages, uitbouwen, schrijnwerk, ...) direct te gebruiken van kwaliteitsniveau in vormgeving als materiaalgebruik. In de opbouw van het gevelvlak zal de verticale geleiding primeren. De architectuurtypologie moet getekend worden door een aantal contextuele kenmerkende elementen, die eigen zijn aan de lokale architectuur in traditionele of innovatieve architectuur. Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.
- Bestemmingsvoorschriften betreffen het dakvolume van meergezinswoningen binnen het dakvolume tussen woonverbliven volgens het 'duplex-systeem' ingesloten worden. Het duplex-systeem dient gebruikt via een aparte trap, gescheiden van de algemene trap. Het dakvolume dient een alle technische voorzieningen (zoals lift-, verlichtings-, afvalafvoer-, koelgevoelconstructies en kokers) in onder te brengen, die onder geen beding buiten de toegelaten gebieden mogen uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume.
- De voorzieningen voor luchtstroom en afvoer en afvoerbewerking moeten daarmee opgevoerd worden dat ze niet geplaatst worden t.h.v. de gelijvloerse verdieping, noch op gevelvlakken, maar voorzien in het gebouw of ingewerkt in een schouwvolume. Alle leidingen en kanalen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoogstegebouw. Boven op schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

- Omvang: of zandstenen en/of parabele lantarnes, zonnepanelen zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden. Het plaatsen van muren en pylons is verboden.
- Het plaatsen van reclamevoorzieningen en/of uitgangsborden dient daarmee opgevoerd dat ze een architecturale consistentie vertonen met de huidige gevel. Het plaatsen van reclameverlichting, lichtborden, vlaggen, reclamepylonen en dergelijke is verboden.
- Stencilen of decoratieve of architecturale elementen kunnen, voor zover die geen woonruimte of technische ruimte creëren en voor zover die door de vermindering van de overheid positief wordt ingesloten tussen de gebouwen, toegepast worden.

Bestemming
De gebouwen zijn bestemd voor commerciële activiteiten en woningen.

Inplanting
Planting t.o.v. de rooilijn: het plaatsen van de voorgrond van het hoogstegebouw op de rooilijn is verplicht. Hierin kan beperkt worden afgeweken indien, onder meer geldt op de breedte van het perceel, het voorstel waarbij ingesloten wordt t.o.v. de rooilijn een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld. Planting t.o.v. de zijperceelgrenzen: aaneengesloten bebouwing.

Peil gelijvloers
Vanaf het peil gelijvloers (zogenoemde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald (dat niet vanaf het voorsluitend voetpad). Onder dit peil gelijvloers kunnen er zich geen woon- noch slaaprouten bevinden. Het inkomgebied kan zich ook niet onder het peil gelijvloers bevinden. Het peil gelijvloers kan zich maximum 0,10 meter boven het maaiveld bevinden.

Bouwhoogtebegrenzingen
Het aantal bouwlagen: 2 lagen en een laag in het hellend dak.
De minimum inwendige bouwhoogte (tussen vloer en plafond) bedraagt 2,85 meter. De hoogte van de gelijvloerse verdieping bij handels- en/of bureaubestemming dient minimum 3,50 meter te bedragen.
De maximum toegelaten kroonlijnhoogte, zijnde 6 meter, met een toegelaten tolerantie van plus of min 1 meter.

Gabariet - dakvolume

Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een invallende gabarietlijn onder $30^\circ/60^\circ$ vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel, uitbouwen niet toegestaan. Het basisprofiel van het dakvolume is het afgezwakte vloerprofiel van de vloer boven op de hoogste normale bouwlaag. Indien de perceelsdiepte geen 16 meter bedraagt, kan er geen gebruik gemaakt worden van een verhoogde achtergevel.
Maximale nokhoogte: 7 meter boven het basisprofiel van het dakvolume.

In bijkomende orde en mits een architectonische meersarste kunnen beperkte aanvullende uitbouwen worden voorzien.
- Een combinatie van uitbouwen en invallingen dient beperkt tot maximum 30% van het berekenen dakvlakoppervlakte.
- Ter hoogte van het hoogste duplex niveau zijn enkel dakkapellen en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplex niveau toegelaten.

Buiten het basisprofiel kunnen sierelementen, beperkte kroonlijstoverschuiven onder afwisselend spel, decoratieve of architectonische accenten of elementen worden toegelaten, voor zover die geen extra woon-, bergruim- of technische ruimten creëren en voor zover dit door de vergaansverlengende overheid goedgekeurd wordt ingesloten. Bijvoorbeeld: torenrijes, beeldhouwwerk, bekroningen, uitkragende lijsten, luifel, open uitkijkt of open zonneterassen...

Bouwdiepte

De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij (tot 100% bezetting).
De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot maximum 17 meter met inbegrip van de open terrassen en deze bouwdiepte is afhankelijk van de ruimtelijke context en de bouwbouwen. Uitkragende terrassen zijn niet toegestaan. Alleen een beperkte loggia of veranda kan worden toegelaten in zoverre deze een essentiële bijlage heeft tot een kwaliteitsverbetering van de gevel.

Gangways

Bovenverdieping constructies i.f.v. gangways en bergruimten (uitgevoerd op een gevel) zijn niet toegestaan.
Enkel ondergrondse garageconstructies zijn toegestaan, dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers.

Voorschriften m.b.t. architectonische en ruimtelijke kwaliteit

Geliet op de eigenheid van deze zone dient het geheel, ook bij een gefaseerde uitvoering, een architecturale eenheid te vertonen. De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aansprekende gebouwen en dragen het straatbeeld te ondersteunen.

De gevelbouw en de gevelgeleding, de bedekking, de aard, de inpassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schouwwerken, de beplanting en de buitenschilderingen moeten getuigen van kwaliteit en dienen in harmonie te zijn met het straatbeeld.

Alle van de straat af zichtbaar blijvende gevels, die van de straat af, volgens het bestemmingsplan zichtbaar blijvende gebouwen der scheidsingmuren, alsmede de schoorstenen, enz moeten afgewerkt worden met materiaal en gebouwd voor de voorgevel en de dakbedekking.

Uitbouwconstructies dienen opgevoerd volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een architecturale ritmiek dient voorgegeven qua segmenten met uitbouwen en nauwe gevelvlakken en dat er een architecturale cohesie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

Bij het bouw aanvraagdoekster dient een gedetailleerd bijlage plan omvat de gevels gevoegd.

Materiaal

Er zijn uitdrukkelijk kleinechalige materialen, zoals baksteen, natuursteen, e.d. toegelaten (met uitzondering van grootschalige gevelvlakken in betonproducten zoals bijvoorbeeld getrukt bij industriële hangars). Het wit bepleisteren en wit schilderen of kalken van de gevel is eveneens toegelaten. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuur, graniet en andere verwante materialen toegelaten.

Daken, bij hellende daken zijn pannen, riet, leien of biomasse overeenstemmende materialen toegelaten. Andere verwante materialen zijn toegelaten in zover zij de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen. Dakvlakmaterialen (veluenen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.



BIJLAGE 3

Verleende vrijstellingen



VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

deel uit makende van het bestemmingsplan "Kom Sluis" in de gemeente Sluis

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	10
Artikel 4	Bestaande afstanden en andere maten	11
Artikel 5	Gecombineerde bestemmingen	12
 PARAGRAAF II	 BESTEMMINGSBEPALINGEN	 13
Artikel 6	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 7	Maatschappelijke doeleinden (M)	17
Artikel 8	Centrumvoorzieningen (C)	21
Artikel 9	Detailhandel (D)	26
Artikel 10	Horecadoeleinden (H)	29
Artikel 11	Bedrijfsdoeleinden (B)	32
Artikel 12	Bedrijventerrein (BT)	36
Artikel 13	Recreatieve doeleinden (R)	38
Artikel 14	Agrarische doeleinden (A)	42
Artikel 15	Cultuurmonument (CM)	44
Artikel 16	Autoboxen (AB)	46
Artikel 17	Schuur (S)	47
Artikel 18	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V)	49
Artikel 19	Water (WA)	50
Artikel 20	Groenvoorzieningen (G)	51
Artikel 21	Molenbiotoop (dubbelbestemming)	52
Artikel 22	Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)	54
 PARAGRAAF III	 OVERIGE BEPALINGEN	 57
Artikel 23	Algemene vrijstellingen	57
Artikel 24	Wijzigingsbevoegdheden	58
Artikel 25	Nadere eisen	59
Artikel 26	Hoogte van bouwwerken	60
Artikel 27	Gebruiksbepalingen	61
Artikel 28	Overgangsbepalingen	62
Artikel 29	Algemene procedurevoorschriften	63
Artikel 30	Strafbaarheid van overtredingen	64
Artikel 31	Slotbepaling	65

BIJLAGEN:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten;
2. Lijst van gevaarlijke stoffen;
3. Voorschriftenkaart.

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Kom Sluis";
2. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 4 kaartbladen;
3. **aan- en uitbouw**: een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw voor een deel van een hoofdgebouw, in functioneel en in bouwkundig opzicht zodanig met het hoofdgebouw verbonden, dat het daarmee één geheel vormt, terwijl in het bouwkundig opzicht wel herkenbaar blijft als een afzonderlijk uiterlijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw;
4. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
5. **additionele voorzieningen**: die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemming;
6. **afgewerkt maaiveld**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
7. **ander bouwwerk**: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
8. **archeologisch deskundige**: de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
9. **archeologische waarde**: de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door oude bewoningspatronen direct onder het aardoppervlak;
10. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
11. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
12. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

13. **bedrijfsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
14. **bedrijfswoning**: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
15. **beroepsmatig gebruik van een woning**: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een daarmee gelijk te stellen beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke in hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;
16. **bestaand**:
- À bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - À bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
17. **bestaand horecabedrijf**: een op het tijdstip van terinzagelegging van dit ontwerpplan reeds aanwezig horecabedrijf;
18. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
19. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
20. **bijgebouw**: een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoofdgebouw verbonden gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierverblijven, maar geen woon- en werkruimten;
21. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
22. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

23. **broodjeszaak / lunchroom**: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren eventueel met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken, voor consumptie al dan niet ter plaatse;
24. **café**: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
25. **cafetaria / snackbar**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
26. **cultuurhistorische waarde**: de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
27. **dakvoet**: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
28. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
29. **dienstverlening**: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
30. **discotheek / bar-dancing**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
31. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
32. **geomorfologische waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied van de gemeente;
33. **gestapelde woning**: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het peil, gewaarborgd is;

34. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
35. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
36. **horecabedrijf**: een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, met uitzondering van bioscopen en amusementshallen voor speel- en gokinstrumenten;
37. **hotel/pension**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en of dranken voor consumptie ter plaatse;
38. **jaarstandplaats**: een standplaats voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende een heel jaar;
39. **kantoor- / praktijkruimte**: een ruimte waar beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend worden;
40. **kampeermiddel**: tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
41. **kampeerterrein**: een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
42. **koffie- / theehuis**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;
43. **landschappelijke waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
44. **loketverkoop**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken via een loket (een open verbinding met de straat), van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren voor directe consumptie al dan niet ter plaatse;
45. **maatschappelijke voorzieningen**: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

46. **molendeskundige:** de vereniging De Zeeuwse Molen of de vereniging De Hollandse Molen;
47. **natuurwetenschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
48. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
49. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
50. **prostitué:** degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
51. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
52. **representatieve beeldbepalende gevel:** gevels die representatief en beeldbepalend zijn ten aanzien van de omgeving;
53. **restaurant:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
54. **seizoenstandplaats:** een standplaats voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende een gedeelte van het jaar;
55. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoning van erotisch-pornografisch aard plaatsvinden en/of goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een sekswinkel/seks-shop, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
56. **sekswinkel/seks-shop:** een voor publiek toegankelijk besloten detailhandelsbedrijf waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;
57. **standplaats:** een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel;
58. **standplaats voor een trekkershut:** een standplaats voor het plaatsen van een recreatiewoonverblijf van eenvoudige constructie met een maximale inhoud van 30 m³;

59. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
60. **toeristische standplaats**: een standplaats voor het plaatsen van een kampeermiddel, gedurende een maximaal aanééngesloten periode van 6 weken per kampeermiddel, in het tijdvak van 15 maart tot en met 31 oktober;
61. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
62. **Wed**: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
63. **woning**: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
64. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
65. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **afstanden van bouwwerken onderling** alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- b. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- c. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
- d. **bedrijfsvloeroppervlak** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.
- e. **de breedte en diepte van een gebouw** of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- f. **de totale hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
- g. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;
- h. **de totale hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
- i. **de inhoud van een gebouw** wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
- j. **het bewoonbaar vloeroppervlak** van een woning wordt gemeten binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder de aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is wordt hierbij buiten beschouwing gelaten;
- k. **de oppervlakte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten boven het peil.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 5

Gecombineerde bestemmingen

Wanneer op grond van het plan gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, zijn de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing voor het toelaatbare gebruik en de toelaatbare bebouwing, met dien verstande dat de in artikel 22 en 23 opgenomen voorrangsregeling in acht genomen dient te worden.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart gegeven subbestemmingen, bestemd voor de huisvesting van personen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor parkeervoorzieningen, tuinen, waterpartijen en water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart gegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Woningen

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen – aan- of uitbouwen daarbij niet begrepen – mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar een dergelijke bebouwingsgrens op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels zijn bepaald, dient zowel de voor- als zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een woning – aan- of uitbouwen daarbij niet inbegrepen – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 6,5 meter;
 - t., a. en s. 6 meter;

- d. de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 2, sub b meegerekend – zal minimaal bedragen op de gronden met de subbestemming:
 - v. 3 meter;
 - t. 3 meter (aan één zijde);
 - a. en s. niet nader bepaald;
- e. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.1, sub d is een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toegestaan, uitsluitend indien de situering van de woning inclusief eventuele aangebouwde bijgebouwen, aan- of uitbouwen ten tijde van de tervisielegging van dit plan reeds van deze maatvoering afweek. In deze gevallen is de afstand van de bestaande bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bepalend;
- f. de dakvoetheogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- g. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 35° en maximaal 50°.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Bij iedere woning mogen, ook buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het gedeelte van het bouwperceel dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 60 m²;
- b. in afwijking van het gestelde in sub a. is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan indien de toelaatbare bebouwing minder zou bedragen dan 20 m²;
- c. per bouwperceel mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd;
- d. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- of uitbouwen zal maximaal 3 meter bedragen en de totale hoogte maximaal 5 meter. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- e. voor de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verwezen naar het bepaalde in lid 3.1, sub d en e;
- f. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en (het verlengde van) de achtergevel van de woning zal minimaal 3 meter bedragen, tenzij het vrijstaande bijgebouw voor niet meer dan 1 meter binnen het verlengde van de zijgevel van de woning is gelegen;
- g. een naast de woning gelegen aan- of uitbouw en bijgebouw zal minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning liggen.

- h. indien een tuin- of erfafscheiding gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, zal de totale hoogte maximaal 1 meter bedragen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits
 - Ã tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, wordt gebouwd;
 - Ã dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - Ã de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- b. artikel 27, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt:

Dit betekent onder meer dat:

- Ã het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 50 m² ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- Ã geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie niet zal aantasten;
- Ã het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens eigenaar/bewoner van de woning is;
- Ã het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- Ã geen onevenwichtige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur van de gemeente;
- Ã geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een verkoop in het klein aan huis in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf
- Ã geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- Ã geen reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

5. Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord.

5.2 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de gronden met de bestemming "Woondoeleinden" met de subbestemming "minimum twee aaneen", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 1, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

6. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 wordt de in artikel 29 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 7

Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart gegeven subbestemmingen, bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de onder a genoemde voorzieningen;
- c. ter plaatse van de subbestemming Mn: nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de subbestemming Mb: begraafplaats;
- e. ter plaatsen van de subbestemming Mza: zalen;
- f. ter plaatse van de nadere aanduiding 'in kelder horeca toegestaan' zijn ondergeschikte horeca-activiteiten in de kelder toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, water en waterpartijen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven maximum bebouwingspercentage;
- b. de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat, met dien verstande dat voor torens geen maximale hoogtebepaling geldt;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven maximum bebouwingspercentage;
- b. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 5 meter bedraagt. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°.

3.3 Ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mza bedraagt de bebouwde oppervlakte maximaal 40% van het bestemmingsvlak.

4. Wijzigingsbevoegdheid

4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 2, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;

- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

4.2 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 3, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden, met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) en in artikel 18 (Verkeers- en verblijfsdoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

4.3 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 4, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" met de subbestemming "gestapelde woningen", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. in afwijking van artikel 26, de maximaal toelaatbare totale hoogte van gebouwen 17 meter bedraagt;
- c. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- h. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- i. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

5. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 wordt de in artikel 29, lid 2 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 8

Centrumvoorzieningen (C)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Centrumvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven;
- c. kantoren;
- d. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. het wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c, en d als zelfstandig.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Het centrumgebied is het economische hart van Sluis, waarin het merendeel van de detailhandel en horeca is gevestigd. Binnen dit hoogdynamische gebied vindt een regelmatige wisseling van functies plaats. Bij de opzet van deze voorschriften is met het dynamische karakter van het centrumgebied rekening gehouden, door een flexibele uitwisseling tussen functies mogelijk te maken. Primair geldt voor deze bestemming het handhaven c.q. versterken van het kernwinkelapparaat en het bevorderen van het publiekgerichte karakter, de levendigheid en het functioneren van het centrumgebied.
- b. Kenmerkend voor de detailhandelsstructuur van Sluis is dat deze met name bestaat uit kleinschalige detailhandelsbedrijven die naar aard en omvang passen in het compacte karakter van het centrumgebied. Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn slechts in beperkte mate in het centrumgebied gevestigd. Bij de vestiging van detailhandelsbedrijven is het streven gericht op het handhaven c.q. versterken van het compacte karakter van de detailhandelsstructuur in het centrumgebied. Gestreefd wordt naar detailhandelsbedrijven die naar aard en omvang passen in het centrumgebied.
- c. Ten aanzien van de horeca in het centrumgebied gelden de volgende bepalingen:

- uitbreiding van het aantal horecabedrijven is uitsluitend toegestaan binnen de op voorschriftenkaart 1 aangegeven "zone concentratiegebieden, uitbreiding toegestaan", namelijk ter plaatse van de Grootte Markt, de Beestenmarkt en de Kaai. Door de ligging en de ruimtelijke kenmerken zijn die plaatsen meer geschikt om ingericht te worden als een plein of wel verblijfsgebied. Door de horeca in combinatie met terrasexploitatie kan de verblijfsfunctie versterkt worden. Ten aanzien van het type horecabedrijf zijn deze gebieden met name geschikt voor gespecialiseerde restaurantachtige bedrijven met een nadrukkelijke dag/avond functie. Met betrekking tot de uitbreidingscapaciteit mag de maximum gevelbreedte per blokzijde, zoals op voorschriftenkaart 1 is aangegeven, niet overschreden worden;
 - in de overige gebieden is noch uitbreiding van het aantal horecabedrijven, noch de omvang van de bestaande horecabedrijven toegestaan. Verplaatsing van bestaande bedrijven is uitsluitend toegestaan, binnen de op voorschriftenkaart 1 aangegeven "zone verplaatsing toegestaan, geen uitbreiding toegestaan";
 - voor de horecabedrijven buiten het centrumgebied is voor een daarop specifiek toegesneden bestemming gekozen.
- d. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voorzover die naar aard en omvang verenigbaar zijn met de overige onder lid 1 genoemde doeleinden en passen in het compacte karakter van het centrumgebied.
 - e. Ten aanzien van seksinrichtingen, sekswinkels, escortbedrijven, raam- en straatprostitutie of soortgelijke bedrijven streeft de gemeente er naar het aantal bestaande inrichtingen terug te brengen tot maximaal één. Dit beleid is verwoord in de Beleidsnota Lokaal Prostitutiebeleid van 26 oktober 2000, de 10e wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening 1995 van 7 september 2000 en het bestemmingsplan ter regulering van seksinrichtingen en prostitutie cum annexis van 18 december 2000. De zes bestaande sekswinkels aan de Kapellestraat 11, Garenmarkt 4-5, Oude Kerkstraat 8, Kapellestraat 27, Nieuwstraat 5 en Nieuwstraat 16 zijn hiertoe in het bestemmingsplan ter regulering van seksinrichtingen en prostitutie cum annexis onder het overgangsrecht gebracht. Ook in het voorliggende bestemmingsplan komen deze winkels onder het overgangsrecht te vallen;
 - f. Realisering van de in lid 1 genoemde doeleinden is slechts toelaatbaar indien en voorzover in voorkomend geval is of wordt voorzien in de daarvoor noodzakelijke parkeergelegenheid.
 - g. Waar overigens het maatschappelijke aspect in de functie meer op zichzelf staat of op andere wijze hecht met een locatie is verbonden, is voor een daarop specifiek toegespitste bestemming gekozen.

3. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

4. Bouwbepalingen

4.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar een dergelijke bebouwingsgrens op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels zijn bepaald, dient zowel de voor- als zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de dakvoetheogte en indien aangegeven de totale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. ter plaatse van de nadere aanduiding 'toren toegestaan' bedraagt de totale hoogte van de toren maximaal 36 meter;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 35° en maximaal 50°.

4.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen, ook buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen ten hoogste 75% mag worden bebouwd;
- b. de totale hoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 6 meter mag bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;

- c. de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, maximaal 1 meter mag bedragen.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1, sub d voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1, sub d toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub d zijn toegestaan;
- b. lid 1, sub d voor bedrijfsactiviteiten die niet in de 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1 zijn toegelaten;
- c. lid 4.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits:
 - Ã tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, wordt gebouwd;
 - Ã dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - Ã de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- d. lid 4.2, sub a tot maximaal 100%.

6. Wijzigingsbevoegdheden

6.1 Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- a. het bebouwingsvlak mag maximaal met 20% worden vergroot;
- b. de vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden vóór de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.2 Wijziging 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

7. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 wordt de in artikel 29 opgenomen procedure doorlopen.

8. Specifieke gebruiksverboden

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 27, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van meer dan 2 aaneengesloten hoofdgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een detailhandelsbedrijf;
- b. het gebruik van meer dan 2 aaneengesloten hoofdgebouwen ten behoeve van een horecabedrijf;
- c. het gebruik van meer dan 2 aaneengesloten hoofdgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf dat ingevolge lid 1 sub d is toegelaten.

Artikel 9

Detailhandel (D)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar een dergelijke bebouwingsgrens op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels zijn bepaald, dient zowel de voor- als zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de dakvoetheogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 35° en maximaal 55°.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen, ook buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het gedeelte van het bouwperceel dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 60 m²;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan indien de toelaatbare bebouwing minder zou bedragen dan 20 m²;
- c. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 5 meter bedraagt. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- d. de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, maximaal 1 meter mag bedragen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits:
 - tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Detailhandel", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 5, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;

- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

6. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 wordt de in artikel 29 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 10

Horecadoeleinden (H)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van horecabedrijven;
- b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Hc zijn de gronden tevens bestemd voor speel- en gokdoeleinden (casino), met dien verstande dat niet meer dan 20% van het begane grondvloeroppervlak van de bebouwing ten behoeve van speel- en gokdoeleinden aangewend mag worden;
- c. ter plaatse van de subbestemming Hr: restaurant.

Deze gronden zijn tevens bestemd voor wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. een ondergrondse parkeervoorziening;
- c. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- d. andere bouwwerken

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwingsvlak worden gebouwd;

- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar een dergelijke bebouwingsgrens op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de dakvoetheogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
- f. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Hr is uitbreiding van de bestaande bebouwing met maximaal 20% toegestaan.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen, ook buiten het bebouwingsvlak bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het gedeelte van het bouwperceel dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 60 m^L;
- b. in afwijking van het gestelde onder a is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m^L toegestaan indien de toelaatbare bebouwing minder zou bedragen dan 20 m^L;
- c. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 5 meter. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- d. de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, maximaal 1 meter mag bedragen.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits:
 - tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- Ã de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de gronden met de bestemming "Horecadooel-einden", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 6, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

6. Procedureregels

- 6.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 wordt de in artikel 29 opgenomen procedure doorlopen.
- 6.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5, winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 11

Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder a, alsmede ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige bedrijven ter plaatse van de op de kaart aangegeven subbestemming, te weten:
 - Ã ter plaatse van de subbestemming Bo: opslag van goederen, met uitzondering van vuurwerk en andere voor de omgeving gevaarlijke stoffen, voorzover deze voorkomen in de bij deze voorschriften behorende lijst van gevaarlijke stoffen;
 - Ã ter plaatse van de subbestemming Bm: een verkooppunt van motorbrandstoffen;
 - Ã ter plaatse van de subbestemming Bs: schildersbedrijf;
 - Ã ter plaatse van de subbestemming Ba: aannemingsbedrijf;
 - Ã ter plaatse van de subbestemming Be: exportslagerij;
 - Ã ter plaatse van de subbestemming Bg: garagebedrijf.

Het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is niet toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, daar waar een dergelijke bebouwingsgrens op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee representatieve beeldbepalende gevels zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de dakvoetheogte en indien aangegeven de totale hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 35° en maximaal 50°.
- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- f. de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, maximaal 1 meter mag bedragen.

4 Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1 zijn toegelaten;
- b. lid 3, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, mits:
 - tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens, die de plaatsing van de representatieve beeldbepalende gevels aangeeft, wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. lid 3, sub e voor een kleinere afstand van tenminste 2 meter.

5. Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Wijziging 1^e Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

5.2 Wijziging bestemming

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de subbestemming "verkooppunt motorbrandstoffen", de subbestemming "aannemingsbedrijf", de subbestemming "schildersbedrijf" en de subbestemming "opslag", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 7, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

6. Uitwerkingsbevoegdheid

6.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de subbestemming "opslag van goederen", zoals weergegeven op de plankaart als uitwerkingsbevoegdheid, uit te werken in de bestemming "Centrumvoorzieningen", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 8 (Centrumvoorzieningen) van overeenkomstige toepassing is;
- b. de winkels en verzorgende bedrijven uitsluitend op de begane grond zullen worden gesitueerd;

- c. het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming ten minste 10 zal bedragen;
- d. de bebouwde oppervlakte van het totale bouwperceel ten hoogste 60% mag bedragen;
- e. de oppervlakte bestemd voor winkels ten hoogste 1500 m² en de oppervlakte per vestiging ten hoogste 300 m² mag bedragen;
- f. de dakvoetheogte en de totale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 respectievelijk 10 meter;
- g. de afstand van ieder gebouw tot de perceelsgrenzen ten minste 5 meter zal bedragen;
- h. tussen een vrijstaand bijgebouw en de achtergevel van de woning een ruimte van ten minste 3 meter onbebouwd en onoverdekt blijft;
- i. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel dat buiten het bebouwingsvlak is gelegen ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 40 m²;
- j. indien het enkel een woning betreft mogen op het bijbehorende bouwperceel maximaal één aan- en uitbouw en twee bijgebouwen worden gerealiseerd;
- k. de totale hoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- l. de totale hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen;
- m. per woning ten minste 1,2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

7. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 5 en de uitwerkingsbevoegdheid in lid 6 wordt de in artikel 29 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 12

Bedrijventerrein (BT)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de 2^e Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften inclusief de opslag van handelsgoederen, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan.

De gronden zijn mede bestemd voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere bijkomende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwperceel bedraagt maximaal 0,5 hectare;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 70%;
- c. de dakvoetheogte en de totale hoogte van de gebouwen zal respectievelijk maximaal 7 meter en 10 meter bedragen,
- d. de afstand van ieder gebouw tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

4 Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1:
 - voor detailhandelsbedrijven in auto's, boten, caravans, en landbouw-
werktuigen en bouwmaterialen;
 - voor bedrijven behorende tot categorie 3 van de 2^e Staat van Bedrijfsac-
tiviteiten, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving kunnen
worden gelijkgesteld aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1 zijn toe-
gestaan;
 - voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn
genoemd, mits de betreffende activiteiten naar aard en invloed op de
omgeving kan worden gelijkgesteld aan een krachtens lid 1 ter plaatse
toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.
- b. lid 3, sub d: tot een afstand van tenminste 2 meter tot de perceelsgrens;
- c. lid 3, sub e: tot een maximale totale hoogte van 40 meter ten behoeve van zend-
masten.

5. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt de in artikel 29 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 13

Recreatieve doeleinden (R)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rs: sportieve recreatie;
- b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rv: volkstuinen;
- c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rk: kampeerterrein;
- d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rh: hertenkamp;
- e. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rde: dagrecreatieve elkweer-voorzieningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeerruimte, water en waterpartijen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken;
- c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rk: één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rde: één bedrijfswoning.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Ten aanzien van het bouwen en inrichten gelden de volgende bepalingen:

3.1 ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rs:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak bedraagt maximaal het op de kaart aangegeven percentage;
- c. de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van vlagge- en lichtmasten en ballenvangers, waarvan de totale hoogte maximaal 12 meter bedraagt.

3.2 ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rv:

- a. per volkstuin mag één gebouw met een oppervlakte van maximaal 8 m² worden gebouwd;
- b. de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rk:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak bedraagt maximaal het op de kaart aangegeven percentage;
- c. de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. ten aanzien van een bedrijfswoning als bedoeld in lid 2, sub c gelden de volgende bepalingen:
 - het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², de inhoud bedraagt maximaal 750 m³, de dakvoetheogte bedraagt maximaal 6 meter en de totale hoogte bedraagt maximaal 10 meter;
 - bij een bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m² en een dakvoetheogte van maximaal 3 meter;

- e. ten aanzien van de standplaatsen voor kampeermiddelen gelden de volgende bepalingen:
 - het aantal toeristische standplaatsen zal tenminste 30% van het totale aantal standplaatsen bedragen;
 - het totale aantal standplaatsen voor een trekkershut zal maximaal 2 per hectare bedragen;
 - per jaarstandplaats is een bergruimte toelaatbaar met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een totale hoogte van maximaal 2,2 meter;
 - per standplaats zal tenminste 1,1 parkeerplaats aanwezig zijn.

3.4 ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rh:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak bedraagt maximaal het op de kaart aangegeven percentage;
- c. de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat.

3.5 ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rde:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte mag maximaal 4.500 m² bedragen;
- c. ter ondersteuning van de dagrecreatieve voorzieningen is een horecavoorziening toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1.200 m², mits deze wordt gerealiseerd binnen het bebouwde oppervlak als bedoeld in sub b;
- d. de totale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. ten aanzien van de bedrijfswoning als bedoeld in lid 2, sub d gelden de volgende bepalingen:
 - het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², de inhoud bedraagt maximaal 750 m³, de dakvoetheogte bedraagt maximaal 6 meter en de totale hoogte bedraagt maximaal 10 meter;
 - bij een bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 40 m² en een dakvoetheogte van maximaal 3 meter;
- f. de totale hoogte van andere bouwwerken zal maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten en ballenvangers, waarvan de totale hoogte maximaal 8 meter zal bedragen.

4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Recreatieve doeleinden" met de subbestemming "Volks- tuinen", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 8, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

5. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4 wordt de in artikel 29, lid 2 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 14

Agrarische doeleinden (A)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken (waaronder begrepen het plaatsen van een tijdelijke kweektunnel), met uitzondering van mestbassins (foliebassin, mestzak).

3. Bouwbepaling

Met betrekking tot het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende bepaling:

de totale hoogte van kweektunnels mag maximaal 1,2 meter bedragen.

4. Specifieke gebruiksbepalingen

Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 27, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

het gebruik van de grond ten behoeve van mestopslag (o.a. middels een mestbassin).

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Agrarische doeleinden", zoals weergegeven op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid 9, te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;

- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige flora en fauna;
- h. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

6. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 wordt de in artikel 29, lid 2 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 15

Cultuurmonument (CM)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Cultuurmonument" (CM) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en herstel van cultuurhistorische objecten, behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden alsmede voor het behoud en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, alsook voor groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de subbestemming CMsv: speelvoorziening.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De ander bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de hoogte van de dakvoet van speeltoestellen bedraagt maximaal 2,3 meter en de totale hoogte maximaal 5,4 meter.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het graven, verbreden, geheel of gedeeltelijk dempen van wateren;

- e. het wijzigen dan wel verwijderen van houtwalprofielen en houtgewassen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- h. het scheuren van gronden ten behoeve van graslandverbetering;
- i. het vernietigen van de voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie;
- j. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie, zoals vogelobservatiehutten en picknickplaatsen;
- k. het verwijderen of beschadigen van fundamenteen en andere ondergrondse werken en in de bodem aanwezige voorwerpen van oudheidkundige of cultuurhistorische waarde.

4.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke, natuurwetenschappelijke en waterhuishoudkundige waarden van het gebied.

5 Strijdig gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 27, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. het blijvend omzetten van grasland in bouwland.

Artikel 16

Autoboxen (AB)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Autoboxen" aangewezen gronden zijn bestemd voor boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en stalling van voertuigen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

niet voor bewoning bestemde gebouwen.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de dakvoetheogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de breedte van een autobox bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 17

Schuur (S)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Schuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor de opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen, berging, stalling en hobbymatig dierenverblijf.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, ten behoeve van de bestemming "Schuur" uitsluitend worden gebouwd:

niet voor bewoning bestemde gebouwen.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen als bedoeld in lid 2 worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. de dakvoetheogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat.

4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Schuur" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 6 (Woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing is;
- b. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de te realiseren woning(en) past/passen binnen het vigerende provinciale beleid;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving of op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;

- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- g. uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

5. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 4 wordt de in artikel 29, lid 2 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 18

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor pleinen, straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, en andere verkeersvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de subbestemming Vp zijn de gronden expliciet bestemd voor parkeerterreinen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De niet voor bewoning bestemd gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

Artikel 19

Water (WA)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, alsmede voor het behoud en de versterking van natuurwetenschappelijke waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

Artikel 20

Groenvoorzieningen (G)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten dienste van het openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. Vrijstellingen

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een totale hoogte van maximaal 10 meter.
- 4.2 De in lid 4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 21

Molenbiotoop (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Molenbiotoop" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het in stand houden van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mag ten behoeve van de samenvallende bestemmingen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 100 meter rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. tussen de 100 en de 400 meter vanaf de molen geldt ten aanzien van de maximale totale hoogte de volgende bepaling:

maximale totale hoogte = (afstand tot molen/50) + (0,2 x askophoogte van molen)

waarbij:

- alle maten in meters worden uitgedrukt;
 - de totale hoogte van het geplande bouwwerk en de askophoogte beide dienen te worden bepaald ten opzichte van hetzelfde peil.
- c. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al beperkt is, is het bepaalde in sub a en b niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.

3. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 teneinde een hogere bebouwing toe te staan, met dien verstande dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad.

4. Aanlegvergunning

4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

4.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

5. Procedureregels

5.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid in lid 3 wordt de in artikel 29, lid 1 opgenomen procedure doorlopen.

5.2 Voordat Burgemeester en Wethouders overgaan tot het verlenen van vrijstelling wordt advies ingewonnen bij de molendeskundige van de vereniging De Zeeuwse Molen of de vereniging De Hollandsche Molen omtrent de vraag of door de voorgenomen bebouwing gevolgen kunnen worden verwacht die het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

Artikel 22

Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

2.1 Op de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.

2.2 Het verbod, zoals in lid 2.1 omschreven, geldt niet voor:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken, indien de horizontale afmeting van deze bouwwerken niet worden veranderd en waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van deze bouwwerken niet veranderen;
- b. voor nieuwe bouwwerken, waarvan de fundering niet dieper komt te liggen dan 30 cm beneden het afgewerkte maaiveld en waarbij geen paalfunderingen worden aangebracht;
- c. voor nieuwe bouwwerken, waarvan het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 30 m².

3. Vrijstellingen

3.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

lid 2.1, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

3.2 Vrijstelling, zoals in lid 3.1 omschreven, wordt verleend:

- a. wanneer op de betrokken bouwlocatie blijkt archeologisch onderzoek geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. wanneer op de betrokken bouwlocaties wel aanwezige beschermingswaardige archeologische waarden blijkt rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zekergesteld.

3.3 Een verzoek om vrijstelling binnen de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden, dient te worden vergezeld van een rapportage, waarin de uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn vermeld.

3.4 Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, wint het college van Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenenen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

4. Aanlegvergunning

4.1 Het is verboden op of in de gronden die zijn gelegen binnen de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het planten van bomen;
- c. het rooien van bomen, waarbij de stobben worden verwijderd.

4.2 Het verbod, zoals in lid 4.1 omschreven, is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden tot een diepte van minder dan 35 cm over een oppervlakte kleiner dan 12 m²;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden tot een diepte van minder dan 30 cm over een oppervlakte groter dan of gelijk aan 12 m² en kleiner dan 30 m²;
- f. het verrichten van archeologisch onderzoek door de archeologisch deskundige.

4.3 Aanlegvergunning wordt verleend wanneer op de betrokken locatie blijkens archeologisch onderzoek:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergesteld.

- 4.4 De werken of werkzaamheden, zoals in lid 4.1 omschreven, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de archeologische belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- 4.5 Een verzoek om aanlegvergunning binnen de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden, dient te worden vergezeld van een rapportage, waarin de uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn vermeld.
- 4.6 Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen, wint Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

5. Wijzigingsbevoegdheid

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden:
- a. te wijzigen in die zin dat de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol terrein" aangewezen gronden mogen worden gewijzigd;
 - b. in te trekken;
- met dien verstande dat een besluit tot wijziging of intrekking niet eerder mag worden genomen dan nadat is gebleken dat:
- c. de aanwezige archeologische vondsten in voldoende mate zijn zekergestellt of
 - d. blijkens archeologisch onderzoek archeologische waarden in de bodem niet aanwezig zijn.
- 5.2 In geval van het geheel vervallen van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein", mogen bepalingen in de voorschriften die verband houden met deze aanduidingen eveneens worden geschrapt.

6 Procedureregels

- 6.1 Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid in lid 3 wordt de in artikel 29, lid 1 opgenomen procedure doorlopen.
- 6.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 5 wordt de in artikel 29, lid 2 opgenomen procedure doorlopen.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 23

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de totale hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.

Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;

2. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 wordt de in artikel 29, lid 1 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 24

Wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een totale hoogte van maximaal 3 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 0,60 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de totale hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.

2. Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 wordt de in artikel 29, lid 2 opgenomen procedure doorlopen.

Artikel 25

Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.
2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 26

Hoogte van bouwwerken

1. De maximaal toelaatbare dakvoetheogte van gebouwen wordt aangegeven door de op de plankaart aangegeven totale hoogtemaat, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald. De maximaal toelaatbare totale hoogte van gebouwen bedraagt 10 meter, tenzij in deze voorschriften en/of op de plankaart anders is aangegeven.
2. Tenzij in deze voorschriften anders is bepaald mag de totale hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedragen.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1: mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
 - b. lid 2: tot maximaal 10 meter.

Artikel 27

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een sekswinkel, een escortbedrijf en straat- en raamprostitutie.

2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 28

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan;
- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a ten behoeve van een eenmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 29

Algemene procedurevoorschriften

Procedure bij toepassing vrijstellingsbevoegdheid

1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
 - b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Procedure bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. Het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
 - b. De burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis aan huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
 - d. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 30

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- Ã artikel 8, lid 8;
- Ã artikel 14, lid 4;
- Ã artikel 15, lid 4;
- Ã artikel 15, lid 5;
- Ã artikel 21, lid 4;
- Ã artikel 22, lid 4;
- Ã artikel 27, lid 1.

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 31

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Kom Sluis".



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

1^e STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
0141.1	hoveniersbedrijven	1
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICE-STA-TIONS	
5020.4	Autobeklederijen	1
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	Cateringbedrijven	2
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	Reisorganisaties	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	TV- en radiozendstations	2
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1

1^e STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	1
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	Ateliers, e.d.	1
93	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
9301.3	Wasserettes, wassalons	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

2^e STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

SBI - CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
0141.1	Hoveniersbedrijven	1
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3
	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	3
	- loonslachterijen	3
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
	- groente algemeen	3
1551	Zuivelproducten fabrieken:	
	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3
1552	Consumptie-ijsfabrieken	3
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
	- Brood- en beschuifabrieken	3
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3
1585	Deegwarenfabrieken	3
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	3
172	Weven van textiel:	
	- aantal weefgetouwen < 50	3
173	Textielveredelingsbedrijven	3
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	3
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	3
182	Vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3
193	Schoenenfabrieken	3
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	Houtzagerijen	3
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:	
	- met zoutoplossingen	3
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3
203, 204	Timmerwerkfabrieken	3
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2

2° STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

SBI - CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	Papier- en kartonfabrieken:	
	- p.c. < 3 t/u	3
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	3
2121.2	Golfkartonfabrieken:	
	- p.c. < 3 t/u	3
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221	Drukkerijen van dagbladen	3
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
	- vloeropp. < 100 m ²	3
2513	Rubber-artikelenfabrieken	3
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	Glasfabrieken:	
	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3
2615	Glasbewerkingsbedrijven	3
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
2661.2	Kalkzandsteenfabrieken:	
	- p.c. < 100.000 t/j	3
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3
2663, 2664	Betonmortelcentrales:	
	- p.c. < 100 t/u	3
2665, 2666	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
	- p.c. < 100 t/d	3
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
	- zonder breken, zeven en drogen	3
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3
2682	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	Constructiewerkplaatsen:	

2° STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

SBI - CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
	- gesloten gebouw	3
2821	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
	- algemeen	3
	- metaalharderen	3
	- lakspuiten en moffelen	3
	- scoperen (opspuiten van zink)	3
	- thermisch verzinken	3
	- thermisch vertinnen	3
	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3
	- anodiseren, eloxeren	3
	- chemische oppervlaktebehandeling	3
	- emaileren	3
	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	2
2852	Overige metaalbewerkende industrie	3
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	Machine- en apparatenfabrieken:	
	- p.o. < 2.000 mL	3
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	3
31	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	3
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelfabrieken	3
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	Sportartikelenfabrieken	3
365	Speelgoedartikelenfabrieken	3
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3

2° STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

SBI - CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
40	PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
	- < 10 MVA	2
	- 10 - 100 MVA	3
	- 100 - 200 MVA	3
40	Gasdistributiebedrijven:	
	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
	- < 1 MW	2
	- 1 - 15 MW	3
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3
50	HANDEL / REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN	
501, 502, 504	Reparatie- en servicebedrijven voor auto's en motorfietsen	2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	3
5020.4	Autobeklederijen	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	3
5020.5	Autowasserijen	2
51	GROOTHANDEL	
5151.1	Grth in vaste brandstoffen:	
	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	Cateringbedrijven	2
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	TV- en radiozenders	2
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES,	

2° STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sluis".

SBI - CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
	ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
90	MILIEUDIENSTVERLENING	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3
9000.2	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3
9000.3	Composteerbedrijven:	
9000.3	- gesloten	3
	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	3
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	3
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	1



BIJLAGE 2

Lijst van gevaarlijke stoffen

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES		GROOTSTE AFSTAND
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	
OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN							
butaan, propaan, LPG							
- bovengronds, < 2 m _n	-	-	-	30	-	-	30
- bovengronds, 2 - 8 m _n	-	-	-	50	-	-	50
- bovengronds, 8 - 80 m _n	-	-	-	100	-	2	100
- bovengronds, 80 - 250 m _n	-	-	-	300	-	3	300
- ondergronds, < 80 m _n	-	-	-	50	-	-	50
- ondergronds, 80 - 250 m _n	-	-	-	200	-	-	200
niet reactieve gasen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-	50	-	2	50
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):							
- < 10.000 l	-	-	-	30	-	-	30
- 10.000 - 50.000 l	-	-	-	100	-	-	100
- >= 50.000 l	-	-	-	200	-	-	200
brandbare vloeistoffen:							
- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m _n	10	-	-	50	-	-	50
- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m _n	30	-	-	100	-	3	100
- bovengronds, K3-klasse: < 10 m _n	10	-	-	30	-	-	30
- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m _n	30	-	-	50	-	3	50
munitie:							
- >= 275.000 patronen en < 3kg buskruit	-	-	-	30	-	-	30
bestrijdingsmiddelen:							
- >= 10.000 kg	-	-	-	30	-	-	30
kunstmest, niet explosief	-	50	-	30	-	-	50
kuilvoer	50	10	-	0	-	1	50
gier / drijfmest (gesloten opslag):							
- oppervlakte < 350 m _L	50	-	-	-	-	-	50
- oppervlakte 350 - 750 m _L	100	-	-	-	-	-	100
- oppervlakte >= 750 m _L	200	-	-	-	-	1	200



BIJLAGE 3

Voorschriftenkaart

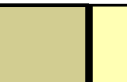
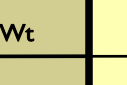
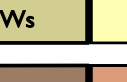
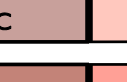


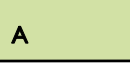
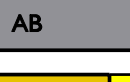
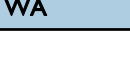
FASTGESTELD BIJ RAADSRESLUIT VAN 27 NOVEMBER 2008

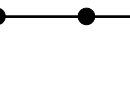
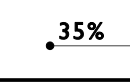
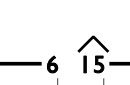
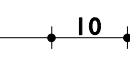
DE VOORZITTER,

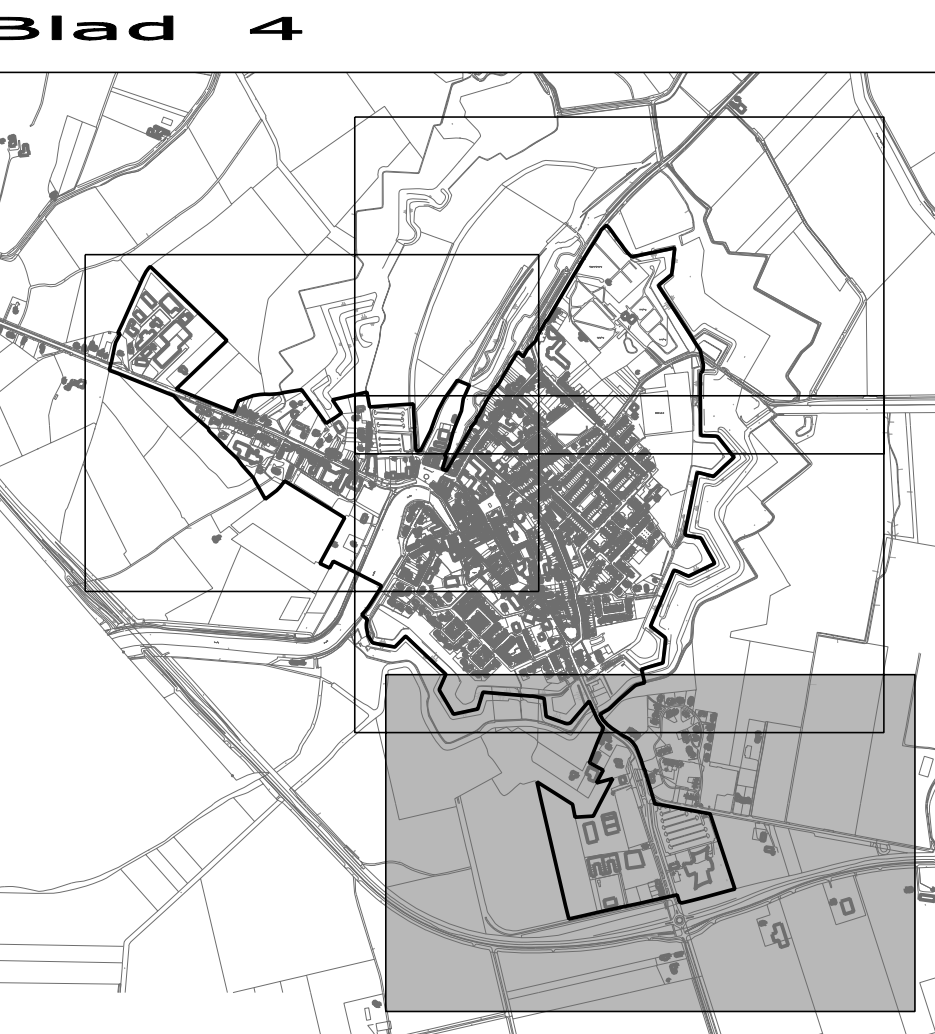
DE GRIFPIER,

4 van 4
GS 4005

BESTEMMINGEN		subbestemmingen	nadere aanwijzingen
 Wv  Wl  Wa  Wf  Ws	WOONDOELENDEN		
	v vrijstaand		
	t maximum twee aanen		
	a minimum twee aanen		
	f facultatief		
	g gespelde woningen		(g) zonder gebouwen
 M  Mn  Mb  Ma	MAATSCHAPPELIJKE DOELENDEN		
	n nutvoorzieningen		
	b begraafplaats		(g) zonder gebouwen X maximum bebouwd oppervlak
	za zalen		
	CENTRUMVOORZIENINGEN		
 C  D	DETAILHANDEL		
	s bestaande sekswinkel		(g) zonder gebouwen
 H  Hc  Hr	HORECA DOELENDEN		
	c casino		
	r restaurant		(g) zonder gebouwen
	BEDRIJFSDOELENDEN		
 B  Bo  Bm  Bs  Bk  Bg	o opslag		
	m verkoopspunt motorbrandstoffen		
	s schildersbedrijf		
	s aannemingsbedrijf		
	e exportlager		
	g garagebedrijf		(g) zonder gebouwen X maximum bebouwd oppervlak
	BEDRIJVENTERRAIN		
	BT		
 Ba  Bv  Bk  Bh  Bde	RECREATIEVE DOELENDEN		
	s sportieve recreatie		
	v volkstuinen		
	k kampeerterrein		
	h herstelling		(g) zonder gebouwen X maximum bebouwd oppervlak
	de de recreatieve afweersvoorzieningen		

VERVOLG BESTEMMINGEN	
 G	GROENVOORZIENINGEN
 A	AGRIARISCHE DOELENDEN
 CH	CULTUURMONUMENT
 AB	sv speelvoorziening
 S	AUTOBOXEN
 V	SCHUUR
 Vp	VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELENDEN
 WA	p parkeren
 WA	WATER
DUBBELBESTEMMINGEN	
	MOLENBIOTOOP
	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL TERREIN

AANDUIDINGEN	
	BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS
	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID
	UITWERKINGSBEVOEGDHEID
	GRENS VAN HET PLAN
	BEBOUWINGSGRENS
	BEBOUWINGSLAK
	BEBOUWINGSPERCENTAGE TEN OPZICHTE VAN HET BEBOUWINGSLAK
	REPRESENTATIEVE BEELDBEPALENDE GEVEL
	CIJFER BIJ LETTER AANDUIDING
	maximum dakvoetheogte
	totale hoogte
	MATEN IN METERS
	TOREN TOEGESTAAN
	HUISNUMMER
	GRENS PLANKAARTDELEN
	HORECA IN KELDER TOEGESTAAN



 Bouwkunst van Dierck 't Hart Groot Prins der Nederlanden 12 Postbus 227 4800 AG Sluis (0111) 214444 fax (0111) 214433 www.bouwkunst.nl	Architecten Stadsbouwvereniging	
	GEMEENTE SLUIS	
	Project:	BESTEMMINGSPLAN "BEOUWDE KOM SLUIS", GEDELTE CENTRUM GS 4005
	Sket:	4 van 4 05-04-2007
	Form:	90 X 140 27-11-2008
Gedrukt:	E.V.	Gedrukt:

Katholiek van Doorn's Hooft

Groot Post de Hofstadestraat 12
Postbus 2001
1400 AB (NL) 3740AD
Tel: 0311 214568
Fax: 0311 214565
e-mail: erk@kvd.nl

Architecten
Stadsontwikkelingen

GEMEENTE SLUIS

Project:
Proefplan:

GS 4005

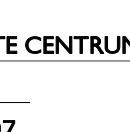
Schaal:
1 : 1000

Formaat:
90 X 140

Gebruik:
E.V.

BESTEMMINGSPLAN "BEKOUWDE KOPH SLUIS", GEDIELTE CENTRUM

Aanpak	Start	Einde
Vereniging	05-04-2007	31-03-08
Omgeving	17-06-08	27-11-08
Vergoeding		



Stads Ontwikkelingen

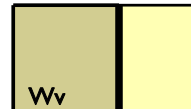
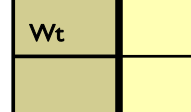
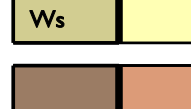
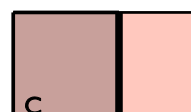
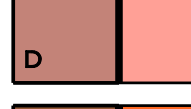
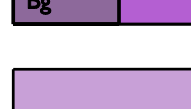
Stads Ontwikkelingen

FASTGESTELD BIJ RAADSRESLUIT VAN 27 NOVEMBER 2008

DE VOORZITTER,

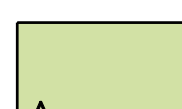
DE GRUFFIER,

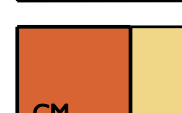
2 van 4
GS 4005

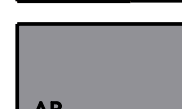
BESTEMMINGEN		subbestemmingen	nadere aanwijzingen
    	WOONDOELENDE		
	v vrijstaand		
	t maximum twee aanen		
	a minimum twee aanen		
	f facultatief		
	g gespelde woningen		(g) zonder gebouwen
   	MAATSCHAPPELIJKE DOELENDE		
	n nutvoorzieningen		(n) zonder gebouwen
	b begraafplaats		(b) maximum bebouwd oppervlak
	za zalen		
 	CENTRUMVOORZIENINGEN		
	s bestaande rekowinkel		(s) zonder gebouwen
  	DETAILHANDEL		
	HORECA		(h) zonder gebouwen
      	BEDRIJFSDOELENDE		
	o opslag		
	m verkooppunt motorbrandstoffen		
	s schildersbedrijf		
	a aanwinningsbedrijf		
	e exportlager		(e) zonder gebouwen
	g garagebedrijf		(g) maximum bebouwd oppervlak
     	BEDRIJVENTERREN		
	RECREATIEVE DOELENDE		
	s sportieve recreatie		
	v volkstuinen		
	k kampeersteren		(k) zonder gebouwen
	h herstelcamp		(h) maximum bebouwd oppervlak
	de dagrecreatieve elkenvoorstellen		

VERVOLG BESTEMMINGEN

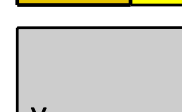
 GROENVOORZIENINGEN

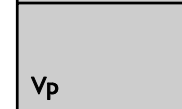
 AGRARISCHE DOELENDE

 CULTUURMONUMENT

 AUTOBOXEN

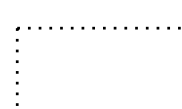
 SCHUUR

 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELENDE

 p parkeren

 WATER

DUBBELBESTEMMINGEN

 MOLENBIOTOOP

 ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL TERREIN

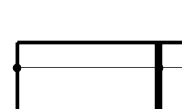
AANDUIDINGEN

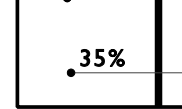
 BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS

 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

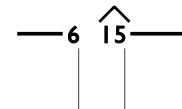
 UITWERKINGSBEVOEGDHEID

 GRENS VAN HET PLAN

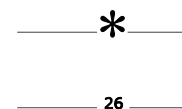
 BEBOUWINGSGRENS

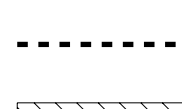
 BEBOUWINGSVLAK

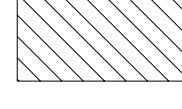
 BEBOUWINGSPERCENTAGE TEN OPZICHT VAN HET BEBOUWINGSVLAK

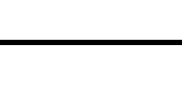
 REPRESENTATIEVE BEELDBEPALANDE GEVEL

 CIJFER BIJ LETTER AANDUIDING

 MAXIMUM DAKVOETHOOGTE

 HATEN IN METERS

 TOREN TOEGESTAAN

 HUISNUMMER

 GRENS PLANKAARTOELN

 HORECA IN KELDER TOEGESTAAN

Blad 2



Buikhuizen van Dijk 11 Hout
Groot Prins der Nederlanden 12
Postbus 207 4400 AZ
Sluis (0111) 214444
Fax (0111) 214433
www.sluis.nl

Architecten
Stadsbouwkundigen

GEMEENTE SLUIS

Project: BESTEMMINGSPLAN "BEBOUWDE KOM SLUIS", GEDELTE CENTRUM
Project: GS 4005
Schied: 1:1000
Formaat: 90 X 140
Gedrukt: E.V.

Stel: 2 van 4
Voorwerp: 05-04-2007
Onderwerp: 27-06-2008
Voorwerp: 27-11-2008
Gedrukt: E.V.

Groot Prins der Nederlanden 12
Postbus 207 4400 AZ
Sluis (0111) 214444
Fax (0111) 214433
www.sluis.nl



VASTGESTELD BIJ RAADSBSLUIT VAN 27 NOVEMBER 2008

DE VOORZITTER,

DE GRIFFIER,

1 van 4
GS 4005

BESTEMMINGEN		subbestemmingen	nadere aanwijzingen
WOONDOELEN			
Wv		v vrijstaand	
Wt		t maximum twee aanen	
Wa		a minimum twee aanen	
Wf		f facultatief	
Ws		s gestapelde woningen	(i) zonder gebouwen
MAATSCHAPPELIJKE DOELEN			
H		n nutvoorzieningen	(i) zonder gebouwen
Hb		b begraafplaats	% maximum bebouwd oppervlak
Mza		za scholen	
CENTRUMVOORZIENINGEN			
C		s bestaande winkel	(i) zonder gebouwen
DETAILHANDEL			
D			(i) zonder gebouwen
HORECADOELEN			
H		c casino	
Hc		r restaurant	(i) zonder gebouwen
BEDRIJFSDOELEN			
B		o opslag	
Bo		m verkooppunt motorbrandstoffen	
Bm		s schildersbedrijf	
Ba		a sanningsbedrijf	
Be		e exportlagerij	
Bg		g grubsbedrijf	(i) zonder gebouwen % maximum bebouwd oppervlak
BEDRIJVENTERREIN			
BT			
RECREATIEVE DOELEN			
Ra		s sportieve recreatie	
Rv		v volkstuinten	
Rk		k kampeertuin	
Rh		h hertenlamp	(i) zonder gebouwen % maximum bebouwd oppervlak
Rde		de dagrecreatie eluwevoorzieningen	

VERVOLG BESTEMMINGEN

G	GRONVOORZIENINGEN	
A	AGRARISCHE DOELEN	(i) zonder gebouwen
CH	CULTUURMONUMENT	
sv	speelvoorziening	
AB	AUTOBOXEN	
S	SCHUIR	(i) zonder gebouwen
VERKEERS- EN VERBLIJSDOELEN		
V		
Vp	p parkeren	
WA	WATER	

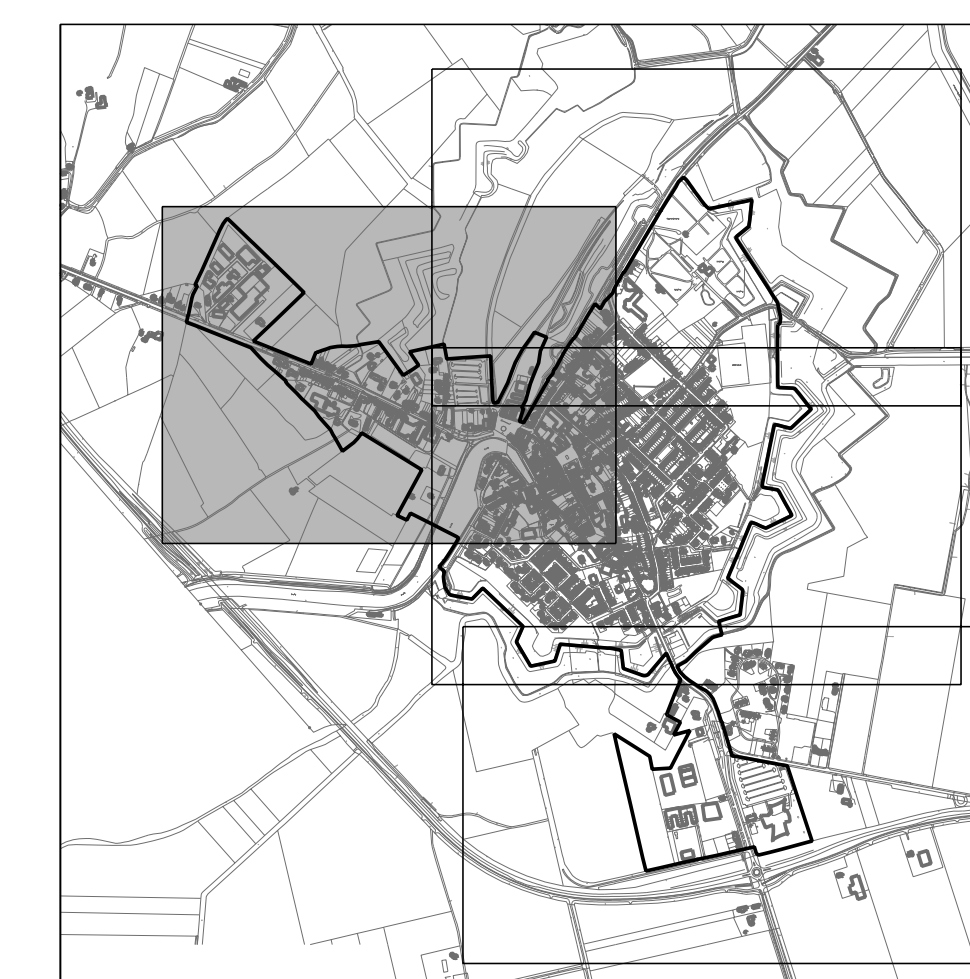
DUBBELBESTEMMINGEN

	MOLENBIOTOOP	
	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL TERREIN	

AANDUIDINGEN

14	BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS
7	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID
	UITWERKINGSBEVOEGDHEID
	GRENS VAN HET PLAN
	BEBOUWINGSGRENS
	BEBOUWINGSVLAK
35%	BEBOUWINGSPERCENTAGE TEN OPZICHTE VAN HET BEBOUWINGSVLAK
	REPRESENTATIEVE BEELDBEPALENDE GEVEL
6 15	CIJFER BIJ LETTER AANDUIDING
	maximum dakvoetheogte
	totale hogte
10	HATEN IN METERS
*	TOREN TOEGESTAAN
26	HUISNUMMER
	GRENS PLANKAARTDELEN
	HORECA IN KELDER TOEGESTAAN

Blad 1



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Groot Fries den Hollenkeren 12
Postbus 213 4940 AB
Telefoon (0112) 214440
Fax (0112) 214420
e-mail: rvdh@rdh.nl

Architecten
Stedenbouwkundigen

GEMEENTE SLUIS

Project	BESTEMMINGSPLAN "BEOUWDE KOM SLUIS", GEDEELTE CENTRUM	1 van 4
Project	GS 4005	05-04-2007
Schaal	1 : 1000	17-06-2008
Formaat	90 X 120	27-11-2008
Gedraat	E.V.	Gedraat

Groot Friesland Breda Tinnenroos

