

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel van het plan	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ruimtelijk beleid	6
2.3	Woonbeleid	7
2.4	Welstandsbeleid	10
2.5	Verkeersbeleid	10
2.6	Archeologie- en monumentenbeleid	11
2.7	Waterbeleid	13
2.8	Natuurbeleid	17
3	Toekomstige situatie	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Ontstaansgeschiedenis	19
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	21
3.4	Functionele opbouw van het gebied	21
4	Beperkingen	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Milieu	23
4.3	Externe veiligheid	26
4.4	Niet gesprongen explosieve (NGE)	27
4.5	Kabels, leidingen en straalpaden	28
5	Jurdische planbeschrijving	29
5.1	Opzet bestemmingsregelingen	29
5.2	Gehanteerde bestemmingen	30
5.3	Algemene regels	35
5.4	Handhaving	36
6	Economische uitvoerbaarheid	38
7	Overleg en inspraak	39
7.1	Overleg ex artikel 10 Bro	39
7.2	Rapportering inspraak	39
	Bijlage 1: Inventarisatie maatschappelijke instellingen en inschaling bedrijven Kom Eede	40
	Bijlage 2: Inventarisatie en inschaling horecabedrijven Eede	41
	Bijlage 3 Reacties Overleg ex artikel 10 Bro	42

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Sluis zijn veel verschillende bestemmingsplannen van toepassing. Een behoorlijk aantal daarvan is verouderd. Daarom is de gemeente momenteel bezig met een inhaalslag. Daarbij worden vooral bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen herzien, maar ook het gehele buitengebied en de verblijfsrecreatieterreinen komen aan de beurt.

De plannen die meegaan in de actualiseringsoperatie noemen we “conserverende bestemmingsplannen”. Dit wil zeggen dat vooral de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd, maar wel nieuwe, geactualiseerde voorschriften daaraan worden gekoppeld. In deze conserverende plannen zitten vaak beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. U kunt daarbij denken aan inbreidingslocaties voor woningbouw binnen kernen. De gemeente streeft ernaar om de bestemmingsplannen zoveel mogelijk uniform te maken. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat inwoners van Aardenburg in een vergelijkbare situatie dezelfde ruimtelijke mogelijkheden moeten hebben als de inwoners van Breskens.



Afbeelding 1 Overzicht gemeente Sluis

1.2 Plangebied



Afbeelding 2 ligging en begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan “Kom Eede” omvat de volledige kern Eede gelegen in de hoek van de Provinciale weg (N251) en de Belgische grens. Op kaart 2 is het plangebied aangeduid.

1.3 Doel van het plan

De gemeente wenst de gehele kern Eede in één bestemmingsplan vast te leggen. Bestaande (legale) bebouwing, gebruiksvormen en functies worden opgenomen in een actuele bestemmingsregeling.

Het te actualiseren bestemmingsplan zal een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Het gaat om een voornamelijk consoliderend (behoudend) bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke initiatieven, waarvan het planvormingsproces nog niet is doorlopen, zijn hierin niet meegenomen.

Bij een consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd (zoals onder andere archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

Voor dit bestemmingsplan zijn dan ook geen sectorale onderzoeken uitgevoerd. Wel heeft overeenkomstig de in het Besluit op de ruimtelijke ordening opgenomen verplichting de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht staan de namen en de leeftijden van de bestemmingsplannen die vigeren in het plangebied, totdat dit bestemmingsplan “Kom Eede” in werking treedt.

Bestemmingsplan	<i>Gemeenteraad</i>	<i>Gedeputeerde Staten</i>
Gemeente Aardenburg Kern Eede	30 juni 1988	25 okt. 1988
Gemeente Aardenburg De Grein	27 april 1994	18 juli 1994
Buitengebied	19 juli 2001	12 febr.2002

1.5 Leeswijzer

Voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan is gekozen voor een conserverende aanpak. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk bedoeld om de bestaande situatie goed te regelen. De toelichting op het “Bestemmingsplan Kom Eede” heeft de volgende opzet.

Voor het plangebied wordt in hoofdstuk 2 het relevante actuele rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader aangegeven. Het gaat om ruimtelijk beleid en het beleid vanuit andere sectoren met een ruimtelijke component. Voorbeelden van dit laatste zijn woonbeleid en verkeersbeleid.

In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijk-functionele structuur van Eede geïnventariseerd en geanalyseerd.

In hoofdstuk 4 worden de beperkingen vanuit met name de milieusituatie opgesomd en per onderdeel besproken.

Op basis van het actuele beleid en de Wet ruimtelijke ordening is de juridische regeling opgesteld (verbeelding en regels). In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan bod. Uit deze toelichting op de regels blijkt de logische relatie tussen toelichting, regels en verbeelding.

Tot slot volgen de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 en het overleg en de inspraak in hoofdstuk 7. De toelichting op de economische uitvoerbaarheid is beknopt, omdat het om een behoudend bestemmingsplan gaat. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de resultaten van het gevoerde overleg met instanties dat ingevolge artikel 10 Bro heeft plaatsgevonden, de inspraakreacties en de wijze waarop de gemeente Sluis deze heeft beantwoord.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component. Daarbij gaat het niet alleen om rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, maar ook het beleid van bijvoorbeeld het Waterschap en Europees beleid zoals bijvoorbeeld de Flora- en Faunawet. Omdat het bestemmingsplan 'Kom Eede' voornamelijk een conserverend bestemmingsplan is, wordt er geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Met dit plan kan niet actief gestuurd worden naar doelstellingen die in beleidstukken zijn vastgelegd. Vooral de beleidspunten die voorzien in een bepaalde bescherming van bestaande waarden zijn voor dit bestemmingsplan van belang. Tevens kan op basis van de beleidsstukken gekozen worden voor een bepaalde mate van flexibiliteit in de planregels. Met een nieuwe juridische regeling kunnen bestaande aanwezige waarden voor Eede beschermd worden. Paragraaf 2.2 bevat het ruimtelijke beleid, de daaropvolgende paragrafen bevatten overig beleid met een ruimtelijke component.

2.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

"Nota Ruimte" (2004)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland met de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte worden het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: 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.

De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Daar streeft het rijk in het algemeen naar méér dan basiskwaliteit. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is in de Nota Ruimte selectiever dan in het eerdere beleidsvoornemen van de Vijfde Nota. Het rijksbeleid en de uitvoering daarvan worden daarmee toegespitst. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Provincie Zeeland, 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals onder meer het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland. De regio Zeeuws-Vlaanderen wordt in het omgevingsplan als regio benaderd en er wordt dus in het beleid aangestuurd op samenwerking op beleidsterreinen als bedrijventerreinen, wonen en verblijfsrecreatie.

Aansluiting beleid

West Zeeuws-Vlaanderen maakt onderdeel uit van het rijksbeleid als nationale landschap Zuidwest-Nederland. Het landschap wordt gekenmerkt door een duidelijk polderpatroon met geulensysteem en de overgang van de zandige kust, via de kleipolders, naar het dekzandgebied. Ook de verdedigingswerken zijn kenmerkend. De uitgangspunten die voor de gemeente Sluis en specifiek voor Eede van belang zijn, voorzien voornamelijk in het beschermen van bestaande waarden en het daarmee behouden van een goede ruimtelijke kwaliteit. Het beschermen van bestaande waarden als groengebieden en water zijn dan ook uitgangspunten die ook in een conserverend bestemmingsplan gewaarborgd kunnen worden. Juist door de waarden vast te leggen worden deze beschermd voor de toekomst.

Het uitgangspunt van het rijk is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. En daarnaast moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het doel van dit bestemmingsplan is conserveren. Dit betekent dat niet actief gestuurd wordt op aanwas, maar wel dat de aanwezige mogelijkheden worden vastgelegd.

2.3 Woonbeleid

Provinciaal beleid

In de provinciale woonvisie (12 november 2004) heeft de provincie haar beleid vastgelegd voor de komende 10 jaar. Belangrijke uitgangspunten van het provinciaal beleid zijn:

- Het stimuleren van de omvang en diversiteit van de woningbouwproductie;
- Het stimuleren van herstructureringsprojecten,
- Ruimte bieden voor 'bijzondere woonwensen',
- Zorg dragen voor kwetsbare groepen op de woning markt.

In haar beleid hanteert de provincie een bundelingsstrategie die uitgaat van een vaste verhouding voor woningbouw van 50-20-30 tussen de stedelijk ontwikkelingszone 'Terneuzen/Kanaalzone' (50%)- 'De Dragende kernen Hulst en Oostburg' (20%) en de 'overige kernen' 30%. Ook gaat de strategie uit van een zuinig ruimtegebruik waarbij minimaal 50% van de woningbouw op herstructurerings- en inbreidingslocaties moet plaatsvinden. Dit betekent dat nieuwbouw primair moet plaatsvinden binnen de door GS voor Eede vastgestelde grens 'bestand bebouwd gebied'.

De gemeente Sluis kent enkel dragende kernen en overige kernen. De provincie heeft binnen geheel Zeeuws Vlaanderen de bundelingstaakstelling verdeeld tussen stedelijke

ontwikkelingszone en de 'dragende kernen Hulst en Oostburg'. Samen dienen de stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen.

Gemeentelijk beleid

'Raadsprogramma 2003-2006'

De gemeenteraad heeft in haar programma voor de periode 2003-2006 onder andere de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven "Woonruimte scheppen voor de eigen inwoners in de kernen en daardoor de leefbaarheid bevorderen en realiseren van zorgwoningen voor senioren". Verder is voor het thema "Volkshuisvesting" als doelstelling geformuleerd: "Een volkshuisvestingsplan maken dat alle wensen omvat".

Binnen dit raadskader is door het college van burgemeester en wethouders een gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ontwikkeld langs de volgende drie sporen:

1. Het nastreven van reële groei van het aantal woningen.
2. Het zo snel mogelijk uitvoeringsgereed maken van bouwplannen zodat daadwerkelijk aan de slag kan worden gegaan.
3. Het ontwikkelen van een promotie- en acquisitiebeleid, voornamelijk gericht op de Randstad.

Het eerste spoor heeft geresulteerd in de "Woonvisie Sluis". Dit is uitgewerkt in het "Uitvoeringsprogramma woningbouw" voor de verschillende kernen. In het navolgende wordt beknopt op beide visies ingegaan.

Overigens heeft het nieuwe college bij het aantreden eind 2006 het bestuursakkoord "Sluis: betrouwbaar bestuur(d) in balans" gepresenteerd. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen meeneemt en slechts de bestaande situatie vastlegt kan het niet als instrument worden gezien om te sturen in het kader van de beleidsdoelen.

Woonvisie Gemeente Sluis 2004

De gemeente Sluis heeft een duidelijke ambitie wat wonen in West Zeeuws-Vlaanderen betreft. Dit blijkt uit de "Woonvisie gemeente Sluis" die eind 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze visie staat het volkshuisvestingsbeleid voor de komende tien jaar (tot 2014). Mogelijkheden voor nieuwbouw en voor herstructurering van bestaande woningen in de kernen, voor alle lagen van de bevolking en met koppelingen naar zorg en recreatie, staan hierin centraal. Het streven is om de komende tien jaar verspreid over het gebied 1.500 extra woningen te realiseren, die bestemd zijn voor de eigen inwoners en voor mensen van buiten de regio.

In de Woonvisie staat het volkshuisvestingsbeleid in de kernen voor de komende tien jaar. De insteek daarvan is om met gevarieerde nieuwbouw van woningen voor alle lagen van de bevolking (van starters tot senioren) in te spelen op de vraag van de inwoners. Voorkomen moet immers worden dat zij verhuizen omdat zij geen doorstroom- of groeimogelijkheden zien. Daarnaast is het beleid bedoeld om nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken, waardoor de regio een extra economische impuls krijgt. Onlosmakelijk verbonden met de nieuwbouwplannen is de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Om dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt te voorkomen, moet tegelijkertijd de aanpassing van de bestaande woningvoorraad, door sloop en/of herstructurering, worden opgepakt. In de Woonvisie zijn acht "beleidsopgaven" verwoord.

De Woonvisie van de gemeente Sluis sluit aan bij de provinciale Woonvisie. In deze laatste visie staat min of meer verwoord dat de gemeenten meer mogelijkheden op het gebied van woningbouw krijgen. De gemeentelijke Woonvisie laat zien hoe Sluis door middel van vooral selectieve groei en zorgvuldig beheer met deze verruiming om gaat. In de woonvisie zijn de hoofdlijnen aangegeven aan de hand waarvan per woonkern een concreet uitvoeringsprogramma is opgesteld.

Uitvoeringsprogramma Woningbouw Eede

Voor verschillende kernen zijn uitvoeringsprogramma's woningbouw vastgesteld. De uitvoeringsprogramma's (UP's) zijn in nauwe samenwerking met de Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot stand gekomen. Doel van de UP's is om in een samenwerkingsverband tussen beide instanties per kern een eenduidig programma voor 2005-2015 te ontwikkelen waarin helderheid wordt gegeven inzake de fasering en de prioriteitenstelling van integrale herstructureringslocaties, inbreidingslocaties en kernrandlocaties. Tegelijkertijd worden er handreikingen aangegeven voor de totstandkoming van een hoogwaardige(re) ruimtelijke kwaliteit van die locaties en de typen woningen die zouden moeten worden gebouwd. De UP's zijn cyclisch en zullen om de twee jaar moeten worden bijgesteld. Dat betekent dat de in de UP's opgenomen planningslijsten en volkshuisvestingscijfers om de twee jaar moeten worden aangepast.

De planaanpak gaat uit van twee sporen, zijnde volkshuisvestelijk en ruimtelijk. Om grip te krijgen op heel de woningmarkt in West Zeeuws-Vlaanderen zijn, middels interpretatie van de aanwezige gegevens, prognoses en aannames gedaan voor het gehele grondgebied van de Gemeente Sluis (bijgesteld volkshuisvestingsbeleid). Van daaruit worden de richtlijnen voor de ontwikkeling in de woningbouw voor de diverse kernen, waaronder in dit rapport voor de kern Eede, opgesteld.

Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2006-2015 Eede

In het uitvoeringsprogramma voor de kern Eede zijn de ruimtelijke karakteristiek van de kern en het aangrenzende buitengebied (de rand) op hoofdlijnen belicht. Vervolgens is vanuit dat bredere ruimtelijke kader ingezoomd op de kern. Een belangrijk onderdeel van het uitvoeringsprogramma vormen de ruimtelijke aspecten van het bestaande bebouwde deel van Eede. De knelpunten en kwaliteiten van afzonderlijke deelgebieden met bijbehorende woonsferen zijn benoemd.

Vervolgens zijn van elk van deze buurten ambities geformuleerd en zijn handreikingen gegeven voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten. Deze hebben zowel betrekking op herontwikkeling van bebouwing (sloop en nieuwbouw, inbreidingsmogelijkheden) als op herontwikkeling van de openbare ruimte.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn vooral de deelgebieden 'Centraal dorps wonen', 'Lintwonen' en 'Jong en divers wonen' van belang. Aangezien het bestemmingsplan Kom Eede een consoliderend karakter heeft is van ontwikkelingen geen sprake.

Aansluiting beleid

Het bestemmingsplan Kom Eede betreft een conserverend bestemmingsplan. Nieuwbouw van woningen is in dit plan niet meegenomen. Wanneer in de toekomst nieuwe woningen worden gepland, zal hiervoor een aparte ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden.

2.4 Welstandsbeleid

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota gemeente Sluis 2008

Bouwaanvragen worden behandeld op basis van de Woningwet, die sinds 1 januari 2003 van kracht is. In deze wet staat dat bouwaanvragen ook moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota van de gemeente Sluis is vastgelegd op welke manier bouwplannen worden getoetst en welke criteria daarbij worden gehanteerd.

De Welstandsnota Sluis is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke (gebouwde) omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen, tezamen met de inrichting van de tuinen, erven en de (semi-) openbare ruimte, de dagelijkse leefomgeving van iedereen die in de gemeente Sluis woont en/of werkt. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger en nog sterker de buren (!) worden ermee geconfronteerd, of zij nu willen of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandsbeleid is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Sluis. De gemeenteraad heeft op 24 april 2008 de gewijzigde Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota uit 2004 heeft daarmee plaatsgemaakt voor een beknopt, leesbaar stuk met meer algemene uitgangspunten en richtlijnen. De nadruk van het welstandstoezicht ligt op het behoud van het beeld van de karakteristieke kernen en invalswegen.

De Eedenaren hebben een sterke binding met het aangrenzende België. Dit uit zich niet alleen in het taalgebruik maar ook in de wijze van bebouwen. De ruimtelijke structuur van de kern Eede wordt bepaald door het Dorpsplein en een aantal haaks op elkaar staande linten. Aan de noordzijde van het dorp ligt een groot bedrijventerrein. Door de verwoestingen van de Tweede wereldoorlog kent Eede geen historische bebouwing. Het Dorpsplein is herkenbaar als het oudste gedeelte van het dorp. Aan dit plein liggen de openbare gebouwen. Alleen het dorpsplein valt binnen welstandsniveau "historisch".

2.5 Verkeersbeleid

Duurzaam Veilig

Gedurende de periode 1998 tot en met 2006 is het wegennet in kernen van de gemeente Sluis grotendeels duurzaam veilig ingericht. Ook voor de kern Eede is een samenhangend pakket van maatregelen ontwikkeld. Dit maatregelenpakket is enerzijds gericht op het duurzaam veilig inrichten van de openbare ruimte, waarbij gewenst gebruik (gedrag) en vorm van de openbare ruimte op elkaar worden afgestemd, en anderzijds is het gericht op het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteiten en belevingswaarde van de openbare ruimte. In 2006 is het pilot-project Duurzaam Veilig Verkeer West Zeeuws-Vlaanderen geëindigd.

2.6 Archeologie- en monumentenbeleid

Rijksbeleid

Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Als uitgangspunt voor de Europese landen diende vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing niet mogelijk is, moet de archeologische informatie door onderzoek veilig worden gesteld. De kosten hiervan, worden verhaald op de initiatiefnemer. In oktober 2003 is het concept Wet op de Archeologische Monumentenzorg, het Verdrag van Malta, aan de Tweede Kamer aangeboden. Op 1 september 2007 is deze wet in werking getreden. (bron: stichting cultureel erfgoed zeeland).

Provinciaal beleid

De uitgangspunten voor het provinciale beleid voor de archeologie staan vermeld in de Nota Archeologie 2006-2012, de uitwerkingsnota van de Cultuurnota Cultuur Continu. Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland. De provincie past dit beleid toe op die gebieden waar zij een toetsende rol heeft in de planvorming, zoals bij bestemmingsplannen en andere procedures in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, bij vergunningverlening als ontgrondingvergunningen en bij eigen ontwikkelingen van de provincie zelf, zoals natuurontwikkeling en aanleg van provinciale infrastructuur.

Kort gezegd komt het provinciale beleid t.a.v. de archeologische monumentenzorg neer op het volgende:

- Behoud in situ en bescherming van de terreinen die op de Archeologische Monumenten Kaart voorkomen;
- Onderzoek naar het voorkomen van terreinen die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden staan aangegeven met hoge en middelhoge archeologische trefkans of verwachtingswaarde. Eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming in deze gebieden.
- Onderzoek naar het voorkomen van terreinen op en in de directe omgeving van bekende vindplaatsen, geregistreerd in Archis of het Zeeuws Archeologisch Archief. Eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming van deze gebieden.

Archeologische Monumenten Kaart

Een van de beleidsinstrumenten die de Provincie Zeeland gebruikt bij de uitvoering van haar beleid is de Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMK), ontwikkeld door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). De kaart is ontwikkeld ter ondersteuning van het beheer en de bescherming van archeologische informatie die in de Zeeuwse bodem bewaard is gebleven. De AMK is bedoeld als instrument voor de Ruimtelijke Ordening en Planvorming, met het oog op advisering en toetsing, maar kan ook als basis dienen voor de ontwikkeling van beleid voor de archeologische monumentenzorg.

De op de kaart beschreven terreinen zijn in drie categorieën ingedeeld: terreinen van zeer hoge archeologische waarde, van hoge archeologische waarde en van archeologische

waarde. Aan deze waardering zijn vervolgens adviezen gekoppeld met betrekking tot de wettelijke bescherming en regelgeving, planologische bescherming en fysieke bescherming (voor beheer en inrichting).

Alle AMK-terreinen (in kernen) bevatten archeologische monumenten die in aanmerking komen voor behoud in situ. Archeologische waarden moeten in de bestemming van de grond tot uitdrukking komen (eventueel door een dubbelbestemming). De gemeente kan archeologische waarden planologisch en met een monumentenverordening beschermen. Bij planologische bescherming is het voor die terreinen niet mogelijk om een eventuele omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden af te geven zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Terreinen die naar aanleiding van dat onderzoek van geen archeologische waarde blijken te zijn, kunnen van de AMK af. De regels zijn dan voor dat terrein niet meer van toepassing.

De terreinen van hoge archeologische waarde, zoals de kom Eede, krijgen een passende bestemming. Zij herbergen een lange bewoningsgeschiedenis en dus ook een concentratie aan informatie in hun ondergrond. Het is echter mogelijk dat een deel van deze informatie door (recente) verstoringen verloren is gegaan.

Aansluiting beleid

Vrijwel het gehele plangebied van dit bestemmingsplan 'Kom Eede' is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) aangegeven als een gebied met een hoge trefkans voor te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat initiatiefnemers bij alle bouwontwikkelingen rekening moeten houden met noodzakelijk archeologisch onderzoek. De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland heeft een advies uitgebracht over hoe om te gaan met deze waarde. In het bestemmingsplan zijn de mogelijk aanwezige waarden door middel van een omgevingsvergunningstelsel beschermd.



Afbeelding 3 uitsnede AMK (Kern Eede)

Gemeentelijk beleid

Gemeentes hebben de verplichting om in bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. Vestigia heeft van de Vereniging van Zeeuwse gemeenten opdracht gekregen om archeologisch beleid te ontwikkelen. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid, voert de gemeente een interim-beleid. Gezocht is naar een regeling die rekening houdt met de economische, maatschappelijke en archeologische belangen en die praktisch

uitvoerbaar is. In de ‘Verordening interim-beleid archeologie Sluis’ is het beleid nader geformuleerd.

In de vrijstellingsregeling van de verordening is een onderscheid gemaakt in een viertal zones:

- Bestaande (niet wettelijk beschermde) AMK-terreinen inclusief de kernen van hoge archeologische waarde op de AMK;
- de terreinen van archeologische waarde die voort zullen komen uit het onderzoek van SCEZ/artefact (mei 2011);
- zone IKAW hoog/middelhoog;
- zone IKAW laag/zeer laag.

De vrijstelling wijkt in de diepte af van de 30 cm zoals in het provinciale beleid is beschreven. De gemiddelde bouwvoor in Zeeland bedraagt 40 cm, waardoor dit geoorloofd wordt. In bepaalde gevallen kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

De vrijstelling op AMK terreinen en kernen van hoge archeologische waarden wijkt af van het provinciaal beleid. Het is echter gezien de bepaling in de WABO redelijk de vrijstellinggrens op te schuiven naar de grens die in de WABO geldt voor vergunningvrij bouwen, namelijk een ondergrens van 50 m² en niet de zoals staat beschreven in het provinciaal beleid 30m².

Voor de tot stand te komen terreinen van archeologische waarde van de gemeenten Sluis wordt een vrijstelling van 100m² opgenomen.

De vrijstelling op gebieden die liggen in een IKAW hoog/middelhoge zone wijkt eveneens af van het provinciaal beleid. De gemeenten heeft de vrijstellingsnorm verhoogd naar een ondergrens van 250m².

De vrijstelling op gebieden die liggen in een IKAW laag /zeer lage zone wijkt af van het provinciaal beleid. Bij zeer grote ontwikkelingen (groter dan 25.000 m²) is het raadzaam een archeologisch bureauonderzoek uit te laten voeren zodat alle waarden in het plan in beeld komen en planaanpassingen kan worden doorgevoerd.

De relatie tussen diepte en oppervlakte in de vrijstelling is een ‘en/en’ relatie. Dit betekent dat de oppervlakte maat leidend is.

Bij onderhavig plan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen waardoor archeologisch onderzoek niet van toepassing is.

2.7 Waterbeleid

Het maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie en dergelijke) neemt toe. Hetzelfde geldt voor de bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook ‘water in de stad’ en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Nederland dient te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) die tot doel heeft de ecologische en chemische toestand van oppervlaktewater in 2015 in goede toestand te laten zijn.

De Vierde Nota Waterhuishouding en het provinciale Omgevingsplan bepleiten meer integraal waterbeheer met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

In de visie van het rijk en provincie zijn voor de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied de volgende aandachtspunten van belang:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- het herstellen/versterken van natuurwaarden;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem;
- het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- uitgaan van minimaal een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenhang met provincie en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren.

Provinciale Waterkansenkaart

Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, ontwikkelde de provincie Zeeland waterkansenkaarten. Deze visualiseert op basis van hydrologische uitgangspunten de kansen en bedreigingen voor de verschillende functies en het landgebruik. De waterkansenkaart laat zien dat Eede ligt op zandgronden en dat een zoetwaterbel aanwezig is. Het gebied kent ruime infiltratiemogelijkheden.

Watertoets

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Sindsdien moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Voor het invullen van de Watertoets is gebruik gemaakt van de Zeeuwse Handreiking Watertoets (Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland en de waterschappen, 2005).

Beleidskader

Behalve de Nota Ruimte, het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en de Vierde Nota Waterhuishouding – die reeds eerder in dit hoofdstuk aan bod kwamen – zijn de volgende beleidsplannen eveneens van toepassing:

Rijksniveau: Het Beheersplan, Nota Rijkswateren;
 Provinciaal: Omgevingsplan Zeeland 2006-2012;
 Waterschap: Waterbeheersplan, Keur, Nota rioleringen;
 Gemeentelijk: Stedelijk Waterplan en Gemeentelijk Rioleringsplan.

Stedelijk Waterplan

Een stedelijk waterplan voor de regio Zeeuws-Vlaanderen is ontwikkeld door het Waterschap en de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst. In dit plan wordt het waterbeheer in het bebouwde gebied integraal beschouwd. Onderwerpen als peilbeheer, sanering van riooloverstorten, aanpak van verontreinigde waterbodems achter overstorten en de inrichting van waterlopen en oevers zijn in deze plannen meegenomen. Voorts is het gewenst dat de ruimtelijke ontwikkelingen integraal worden bekeken in relatie tot waterberging. Zodra zich een geschikt project voordoet kan in dat kader de benodigde hoeveelheid waterberging in één keer voor meerdere ruimtelijke plannen worden gerealiseerd. Zo wordt voorkomen dat voor elk kleinschalig plan apart moet worden gecompenseerd voor waterberging.

In 2007 is de visienota vastgesteld, waarna de gemeenteraad in mei 2008 het maatregelenplan 2007-2010 (onderdeel van Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen) vaststelde. Het Stedelijk Waterplan borduurt voort op de gestelde doelen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en bevat de uitwerking van rijks-, provinciaal-, waterschap- en gemeentelijk beleid. Behalve de hieronder vermelde aspecten, gaat de visienota in op de verantwoordelijkheden, zowel de wettelijke als die van de taken in bekeer en onderhoud, het wegwerken van achterstallig onderhoud en de verdeling van de kosten daarvan.

Water op straat

In Eede komt water op straat voor. Water op straat treedt veelal kortstondig en lokaal op.

Mogelijke oorzaken zijn:

- lokale lage maaiveldhoogte;
- tekort aan inloopcapaciteit van de riolering;
- tekort aan afvoercapaciteit van de riolering;
- tekort aan afvoercapaciteit van de watergang waarop wordt overgestort.

Gemeentelijk rioleringsplan

In de GRP's (Gemeentelijke Rioleringsplannen) van de gemeenten wordt aandacht besteed aan water op straat. Daar komen ook oplossingen aan de orde. In Eede zijn de volgende maatregelen voorgesteld in het maatregelenplan.

- Het verruimen van een watergang (Verlorendorppweg-project Greinstraat)
- De aanleg van een bergbezinkriool Eede
- Het afkoppelen van de daken aan de Mgr. De Backerestraat
- De aanpak van het rioolsysteem in de geheel kern Eede

De volgende maatregelen zijn reeds uitgevoerd. De watergang tussen Verlorendorppweg en Kerkhoflaan is verbreed en in de Greinstraat en onder het Dorpsplein is reeds een IT-riool aangelegd die afwatert op de verbrede watergang aan de westzijde van de kern.. Ook in de Mgr. De Backerestraat is het riool vervangen en zijn daken afgekoppeld. Het aangelegde IT-riool watert hier af op de watergang achter de Schoolstraat.

Dit conserverende bestemmingsplan "Kom Eede" bevriest zo veel mogelijk de bestaande situatie om functies en bebouwingmogelijkheden te behouden. De flexibiliteit die in het

plan zit, zijn enkele kleine wijzigingsbevoegdheden. Deze hebben geen directe consequenties voor het belang van het water. Binnen dit conserverende bestemmingsplan “Kom Eede” zijn meerdere bestemmingen waarbinnen waterlopen en oppervlaktewater kunnen worden gerealiseerd: Agrarisch, Bedrijf, Dienstverlening, Gemengd, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Sport, Verkeer en Wonen. De fysieke inrichting is in dit bestemmingsplan niet geregeld. Ruimte voor de retentie of infiltratie van water kan binnen deze bestemmingen worden ingericht. Bovendien biedt dit bestemmingsplan voldoende ruimte voor de inrichting van groene oevers.

Zeeuwse handreiking watertoets

In onderstaande tabel is getoetst aan de aspecten die in de Zeeuwse handreiking Watertoets zijn opgenomen.

Veiligheid	In en rond het plangebied zijn geen belangrijke waterkeringen, waterstaatswerken of vaarroutes aanwezig derhalve bestaan vanuit dit oogpunt geen veiligheidsrisico's.
Wateroverlast	Zoals in de visienota van het Stedelijk Waterplan is vermeld, worden diverse maatregelen genomen voor een verbeterde water aan- en afvoer en voor het bergen en vasthouden van water.
Riolering	In een aantal staten is reeds aan start gemaakt met de aanleg van en gescheiden rioolstelsel. Hemelwater is hierdoor reeds gedeeltelijke door middel van IT-riolen afgekoppeld van de vuilwaterriolering.
Watervoorziening	De watergang gelegen aan de westrand van de kern bij de begraafplaats/Greinstraat is verbreed om zodoende een grotere capaciteit aan oppervlaktewater kwijt te kunnen.
Volksgesondheid	De aanleg van natuurvriendelijke oevers, het baggeren en afkoppelen en het reduceren van de overstorten zullen leiden tot een betere kwaliteit van het water.
Bodemdaling	Het peilregime is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Het afkoppelen draagt mogelijk bij aan het reduceren van water op straat. Het verbreden van watergangen kan mogelijk bijdragen aan beperking van het water op straat.
Grondwaterkwaliteit	Afkoppelen en het onderzoek naar waterproblematiek op diverse plaatsen leidt mogelijk tot een positieve bijdrage aan de oppervlaktewaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Vrijwel alle genoemde punten uit de visienota Stedelijk Waterplan hebben een positieve bijdrage op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Verdroging/natte natuur	Infiltratiemogelijkheden door natuurvriendelijke oeverinrichtingen en meer infiltratiegebieden.

Overleg Waterschap Zeeuws-Vlaanderen

Het voorontwerpbestemmingsplan is reeds in een vroeg stadium voorgelegd aan het waterschap. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de toelichting aangepast en zijn ook in de regels en aantal mogelijkheden voor aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd.

2.8 Natuurbeleid

Het bestemmingsplan “Kom Eede” is consoliderend en mag dus geen effect hebben op de natuurwaarden ter plaatse en de directe omgeving. Mogelijk is wel dat binnen bepaalde procedures en binnen de afwijkingsprocedures besluiten voorkomen die ingrepen mogelijk maken en zo een aantasting van een dier- of plantensoort kunnen betekenen. Dit betekent dat bij de voorbereiding van deze besluiten inzicht moet worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en in de effecten van de gevolgen van de besluiten voor deze soorten.

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan is het volgende belangrijk:

de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming);
de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Natuurbeschermingswet 1998

Het wettelijk kader in Nederland voor de aanduiding en bescherming van Natura 2000-gebieden is de (in 2005 gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Om schade aan natuurwaarden te voorkomen, bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kan verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Het plangebied ligt op een dusdanige afstand van dergelijk gebieden dat van verstoring geen sprake kan zijn.

Flora- en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsregels met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Voor het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. 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 en nationale wetgeving te ondersteunen.



Afbeelding 4 kilometerhokken Natuurloket

In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok staan de gesignaleerde soorten planten en dieren in het desbetreffende hok opgesomd. Het plangebied valt in 1 kilometerhok. In het kilometerhok zijn volgens de rapportage van het Natuurloket wel een enkele beschermde reptielensoort waargenomen.

Natuurbeheerplan Zeeland 2009

Het Natuurbeheerplan Zeeland 2009 toont de natuurgebieden en agrarische beheergebieden van de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur en is het provinciale beleidskader voor verwerving, functieverandering, inrichting en beheer van natuur en landschap. Het Natuurbeheerplan vervangt het Natuurgebiedsplan Zeeland uit 2005.

Aansluiting beleid

Dit bestemmingsplan conserveert de bestaande situatie inclusief eventueel aanwezige ecologische waarde. Eventuele potentiële ontwikkelingen zullen bijzonder kleinschalig zijn en vinden plaats binnen het bebouwde gebied, waardoor het niet aannemelijk is dat eventueel aanwezige dier- en plantsoorten bedreigd worden. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn geen ontheffingen van de Flora- en Faunawet noodzakelijk. Het plangebied Eede maakt geen onderdeel uit van de Zeeuwse ecologische hoofdstructuur.

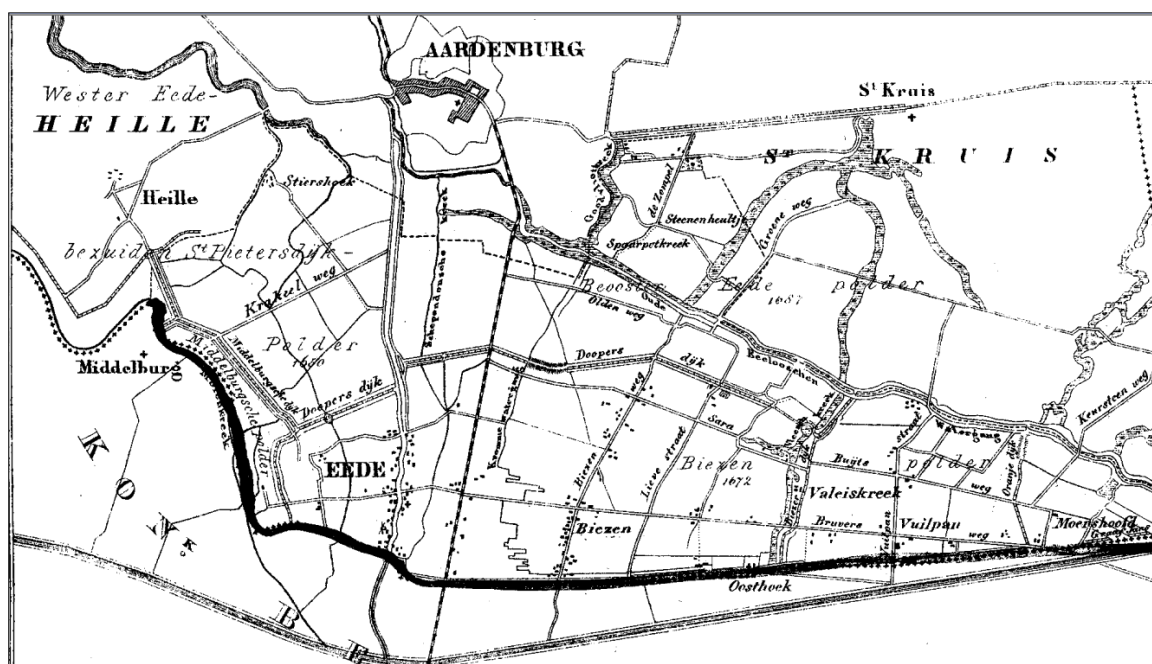
3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het belangrijk de huidige situatie in het plangebied als uitgangssituatie in beeld te brengen. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de historie van Sluis en Eede en de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied aan bod. Hierna volgt een opsomming van de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

West Zeeuws-Vlaanderen heeft een interessante geschiedenis. Een geschiedenis die vaak gaat over de strijd tegen de zee en de strijd om indringers buiten de deur te houden. De vele polders met omringende dijken en de vestingwerken van Sluis en Retranchement getuigen nog van die geschiedenis. Uit de aanwezigheid van bouwwerken, plaats- en straatnamen blijkt dat veel plaatsen die nu kilometers van de zee verwijderd liggen in het verleden een directe relatie hadden met de zee. De historie gaat terug tot ca. 50 jr. v Chr. toen de Romeinen ons gebied bezochten. Daarnaast zijn er ook bewoningssporen uit de pre-historie teruggevonden. Geschiedenis staat in Nederland tegenwoordig weer in de belangstelling. Ook in de gemeente Sluis is dat merkbaar. Voorbeelden hiervan zijn het restaureren van delen van de Staats-Spaanse linies en de grote publieke belangstelling die ontstaat bij de voorgenomen sloop van historische gebouwen. De wederopbouwplannen na de Tweede Wereldoorlog hebben ook in belangrijke mate bijgedragen aan de identiteit van het gebied. Het verder blootleggen van de cultuurhistorie vormt een onderdeel van het gemeentelijke cultuurbeleid. Een groot deel van de beroepsbevolking (ca 40 %) van de gemeente Sluis ontvangt direct of indirect inkomsten uit het toerisme. Naast zon, zee en strand heeft de gemeente een aantal interessante historische plaatsen. Het spreekt voor zich dat deze historische plaatsen een belangrijk aandeel hebben in de aantrekkingskracht van de gemeente Sluis op de recreanten.



Afbeelding 5 Gemeente Atlas van Nederland, J. Kuyper 1865-1870, Eede Zeeland

De historie van Eede

Eede is genoemd naar het riviertje de Ee, dat in de Middeleeuwen ontsprong nabij Maldegem, langs Aardenburg stroomde en ten noorden van het tegenwoordige Draaibrug in het Zwin uitmondde. Het riviertje is thans vrijwel geheel verdwenen.

De nederzetting Eede is ontstaan op het punt waar de Brieverstraat en het riviertje de Ee elkaar kruisten. Op die plaats lag in 1350 aan weerszijden van een brug over de Ee de 'yeghenode' qw`1 (buurtschap) Coensdike. In de Tachtigjarige Oorlog ging het gehucht ten gevolge van dijkdoorbraken verloren, maar inpolderingen gedurende het Twaalfjarig Bestand (1609-1621) maakten opnieuw bewoning mogelijk. Aanvankelijk waren het vooral Vlaamse protestanten die er zich vestigden. Zij bouwden er in 1649/50 een kerk. Vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw nam het aantal katholieken sterk toe. In 1795 werd de hervormde kerk, die nauwelijks nog voor erediensten werd gebruikt, opgeheven en vervolgens aan de kort daarvoor opgerichte burgerlijke gemeente Eede overgedragen. Deze gaf het in gebruik aan de katholieke Eedenaren.

In de structuur van Eede is het beloop van het riviertje nog duidelijk herkenbaar in de noord-zuid lopende structuur van het Dorpsplein en de Scheidingstraat.

In de Eerste Wereldoorlog lag Eede aan de zogenaamde “dode draad”, een prikkeldraadversperring die door de Duitsers langs de Belgische grens was aangelegd tegen vluchtelingen, deserteurs en smokkelaars. In 1941 ging Eede op in de gemeente Aardenburg. In 1944 werd zij geheel in puin geschoten. Een jaar later heeft Koningin Wilhelmina na haar ballingschap in Engeland voor het eerst te Eede voet op Nederlandse bodem gezet. Eede bezat een “zekere reputatie” vanwege de smokkel. Aan zowel deze reputatie als aan de smokkel kwamen een einde in de jaren '60.



Afbeelding 6 Brieverstraat richting De Zwaan (okt. 1944)

3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Als gevolg van de verwoestingen tijdens de oorlog 1940-1945 bezit Eede geen bijzondere historische bebouwing meer. Toch zijn het Dorpsplein en de Scheidingstraat als karakteristiek voor de kern Eede te noemen. De verdichting in de bebouwing aan het Dorpsplein, de hoogte en de nokrichting van de bebouwing en de profilering en beplanting van het Dorpsplein bepalen de karakteristiek van het plein.

De ruimtelijke opbouw van Eede is mede bepaald door het beloop van het riviertje de Ee. Dit is nog duidelijk herkenbaar in de noord-zuid lopende structuur van het Dorpsplein en de Scheidingstraat. In het hart van de kern is meer aaneengesloten bebouwing aanwezig, naar de randen toe wordt de bebouwingsstructuur meer open. Dit komt duidelijk tot uitdrukking aan de Scheidingstraat. Juist aan de randen van de kern komt vrij veel lage bebouwing (1 laag + kap) voor. Dit vormt een goede overgang naar het open agrarisch gebied.

Aan de noordzijde van de kern bevindt zich het bedrijventerrein “De Vlasschaard”. Dit bedrijventerrein is één van de gelabelde bedrijventerreinen binnen de grenzen van de gemeente Sluis. Momenteel vindt een grensoverschrijdend overleg plaats om de mogelijkheden te onderzoeken om de economische ontwikkeling van “De Vlasschaard” te stroomlijnen met de ontwikkelingen in het nabij gelegen Maldegem (B).

3.4 Functionele opbouw van het gebied

De Brieversstraat wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Het wonen, werken en de winkels wisselen elkaar voortdurend af. Een bijzonder element vormt de inpassing van de voormalige tuin van de pastorie ten oosten van de R.K. Kerk. Deze tuin is nu openbaar toegankelijk en ligt als groene long tussen het multifunctioneel centrum “Hof van Eede” en de woningen aan de Schoolstraat. In 1981 zijn hier de seniorenwoningen “Gerust Leven” gebouwd.

Eede heeft een versnipperd voorzieningenpatroon. De R.K. Kerk, de basisschool, peuterspeelzaal, het Multi-Functioneel Centrum “Hof van Eede”, (inclusief bejaardensoos en mortuarium) en een natuurgeneeskundepraktijk zijn centraal gesitueerd aan het Dorpsplein. Voor het overige is sprake van divers verspreide winkels, kapsalons, schoonheidssalons, praktijkruimtes (o.a. fysiotherapeut). Na de sluiting per 1 januari 2006 van de Spar-supermarkt (inclusief postagentschap) blijft nog één winkel (Drogisterij De Schaar) in de kern als detailhandel in dagelijkse goederen voor de inwoners van Eede in functie. Het postagentschap is begin 2006 gehuisvest op het bedrijventerrein (buiten de woonkern).

Er is een teruggang te constateren in het voorzieningenniveau. De detailhandels- en bedrijfsmatige ontwikkelingen kort over de grens in het Belgische Maldegem zijn daarbij wellicht van invloed. Tevens is als gevolg van de invoering van de euro als Europese munteenheid en overige regelingen van financiële aard, het banktoerisme zeer sterk afgenomen. Ook het enige bankkantoor is om deze reden uit de kern verdwenen. Binnen de bebouwde kom van de kern Eede is een aantal kleinschalige bedrijven aanwezig. Het betreft o.a. een transportbedrijf en een timmerwerkplaats. Deze bedrijven zijn “milieuvriendelijke” kleinschalige bedrijven. Het gemeentebestuur is van mening dat bepaalde –niet hinderlijke- bedrijfsactiviteiten binnen de woongebieden ten goede komen

aan de leefbaarheid van de kern. Eede heeft ook nog een sportveld, overigens met een beperkte gebruiksintensiteit.

4 BEPERKINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de planologische beperkingen aan bod. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege veiligheid en gezondheid gevolgen hebben voor de situering van functies. In paragraaf 4.2 komen beperkingen aan bod die het gevolg zijn van milieunormen, zoals de wettelijke norm voor wegverkeerslawaaï en bijvoorbeeld de milieuzonering van bedrijfslocaties en horeca. Paragraaf 4.3 behandelt specifiek de beperkingen die de ligging van kabels, leidingen en straalpaden tot gevolg hebben. Paragraaf 4.4 gaat in op externe veiligheid: contouren en zones waarvoor een bepaalde minimale risico geldt. De stand van zaken over de Europese luchtkwaliteitsnorm komt in paragraaf 4.5 aan bod.

4.2 Milieu

Activiteitenbesluit

Sinds 1 januari 2008 geldt dat alle inrichtingen onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit vallen, tenzij sprake is van een gpbv-installatie (beter bekend als de IPPC-bedrijven) genoemd in artikel 8.1 van de Wm. Het uitgangspunt is dat alle inrichtingen onder de algemene regels vallen en dat de vergunningplicht de uitzondering vormt. Voor zowel inrichtingen c.q. bedrijven als het bevoegd gezag betekent het Activiteitenbesluit een grote verandering op het gebied van handhaving en vergunningverlening. Het Activiteitenbesluit is op zowel de Wet milieubeheer (Wm) als op de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo) gebaseerd. Het Activiteitenbesluit regelt verder geen aspecten die al in andere wet- en regelgeving is gereguleerd.

Inrichting type A, B of C

Afhankelijk van het type inrichting kan het Activiteitenbesluit geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn op de inrichting. In het Activiteitenbesluit wordt een onderscheid gemaakt in drie type inrichtingen, namelijk:

Inrichting type A

Dit zijn inrichtingen die onder het zogenaamde lichte regime van het Activiteitenbesluit vallen, omdat minder milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd. Dergelijke inrichtingen hoeven bij de oprichting of een wijziging geen melding meer te doen aan het bevoegd gezag. In artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit worden de criteria genoemd waardoor een inrichting als inrichting type A moet worden beschouwd. Vervolgens worden in artikel 1.4 van het Activiteitenbesluit de mogelijke van toepassing zijnde onderdelen uit het Activiteitenbesluit genoemd. Inrichtingen type A zijn bijvoorbeeld kantoor- en schoolgebouwen.

Inrichting type B

Dit zijn inrichtingen die volledig onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit kunnen vallen. Het gaat hierbij om de inrichtingen (niet zijnde type A) die onder voormalige 8.40-amvb's vielen en een groot aantal inrichtingen dat van vergunningplicht wordt overgeheveld naar de algemene regels. Inrichtingen type B zijn bijvoorbeeld garagebedrijven, metaalbewerkende bedrijven en bepaalde zeefdrukkerijen.

Inrichting type C

Dit zijn inrichtingen die vooralsnog niet volledig onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit kunnen vallen. Voor dergelijke inrichtingen geldt overigens wel dat het Activiteitenbesluit gedeeltelijk van toepassing kan zijn naast de milieuvergunning, het Besluit landbouw milieubeheer of het Besluit glastuinbouw of Besluit Mestbassins milieubeheer.

De volgende inrichtingen worden als inrichting type C aangewezen:

- inrichtingen waar activiteiten worden uitgevoerd, genoemd in bijlage 1 van het Activiteitenbesluit;
- inrichtingen die als landbouwinrichtingen kunnen worden beschouwd;
- inrichtingen die als glastuinbouwbedrijven type B kunnen worden beschouwd;
- inrichtingen bestaande uit één of meer bassins voor het bewaren van dunne mest.
- landbouwinrichtingen

Landbouwinrichtingen (volgens artikel 2 van het Besluit landbouw milieubeheer), glastuinbouwbedrijven (type B als bedoeld in het Besluit glastuinbouwbedrijven) en mestbassins (als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b, c of d van het Besluit mestbassins milieubeheer) worden eveneens als inrichting type C aangewezen. Deze aanduiding wordt geregeld via artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit en niet via bijlage 1 van het Activiteitenbesluit. Hierdoor blijft het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouwbedrijf dan wel het Besluit mestbassins milieubeheer volledig van toepassing.

In het plangebied zijn 2 agrarische bedrijven aanwezig (Zwaanstraat en Brieversweg) die vallen in de C-categorie. De afstanden van deze bedrijven tot gevoelige bestemmingen wijzigen in dit bestemmingsplan niet. De uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven worden dan ook op dit moment reeds bepaald door de situering ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing en de daarvoor geldende milieuwetgeving.

Agrarische kernrandzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid geldt als richtlijn een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone is (nieuw)vestiging van agrarische bebouwing uitgesloten. Het provinciale bufferbeleid hanteert hier nog een afstandsnorm: tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Op 1 augustus 2009 is het NSL in haar volle omvang in werking getreden. De definitie van 'niet in betekende mate' is hiermee verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Het Europees parlement heeft besloten om lidstaten onder voorwaarden meer tijd te geven om de normen te bewerkstelligen. Het betreft lidstaten die de norm voor fijn stof (van 2005) niet tijdig hebben kunnen realiseren, maar wel veel maatregelen hebben genomen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend

Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). Het kabinet kiest in de strijd tegen luchtvervuiling voor vier 'sporen':

- Maatregelen. Het kabinet wil onder andere roetfilters, biobrandstoffen en schoner openbaar vervoer stimuleren.
- Wetten en regels. Aftrek van zeezout en saldering is mogelijk en zorgt voor een soepelere afweging tussen ruimte en luchtkwaliteit.
- Internationaal. Nederland wil vooral strengere EU-normen voor de uitstoot van auto's, vrachtwagens en vaartuigen.
- Uitvoering. Overheden werken samen aan oplossingen voor bouwplannen en knelpunten.

Voor de praktijk betekent het voorliggende besluit en de daarop berustende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) onder meer dat vrijwel alle wegaanpassingsprojecten als opgenomen in bijlage 1 van de Spoedwet wegverbreding naar verwachting qua toename onder de 3% grens blijven en daarom kunnen worden aangemerkt als «niet in betekenende mate». De aanleg van nieuwe wegen alsmede grote woningbouwlocaties, grote kantoorlocaties en grote bedrijventerreinen zijn zonder aanvullende maatregelen in het algemeen wel «in betekenende mate». Voor woningbouw geldt dat, uitgaande van de 3% grens, netto 1500 nieuwe woningen (ingeval van één ontsluitingsweg), respectievelijk netto 3000 nieuwe woningen (ingeval van twee ontsluitingswegen), als nadere begrenzingsen worden opgenomen in de ministeriële regeling op basis van artikel 4. Onder het NSL en de 3% grens kan dus het overgrote deel van de projecten woningbouw (ongeveer 70% van het aantal te bouwen woningen) onder de regels voor «niet in betekenende mate bijdragen» doorgang vinden (onder de tijdelijke 1% grens is dit uiteraard naar rato minder: 500 woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 bij twee ontsluitingswegen).

Aangezien het bestemmingsplan Kom Eede puur conserverend is en geen nieuwe ontwikkelingen bevat is het plan niet van invloed op de luchtkwaliteit in het plangebied. Derhalve is geen sprake van een project 'in betekenende mate'.

4.3 Externe veiligheid

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in oktober 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een optimaal beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit het bevoegd gezag (bijv. de gemeente) afstand te houden tussen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een woning of school) en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf.

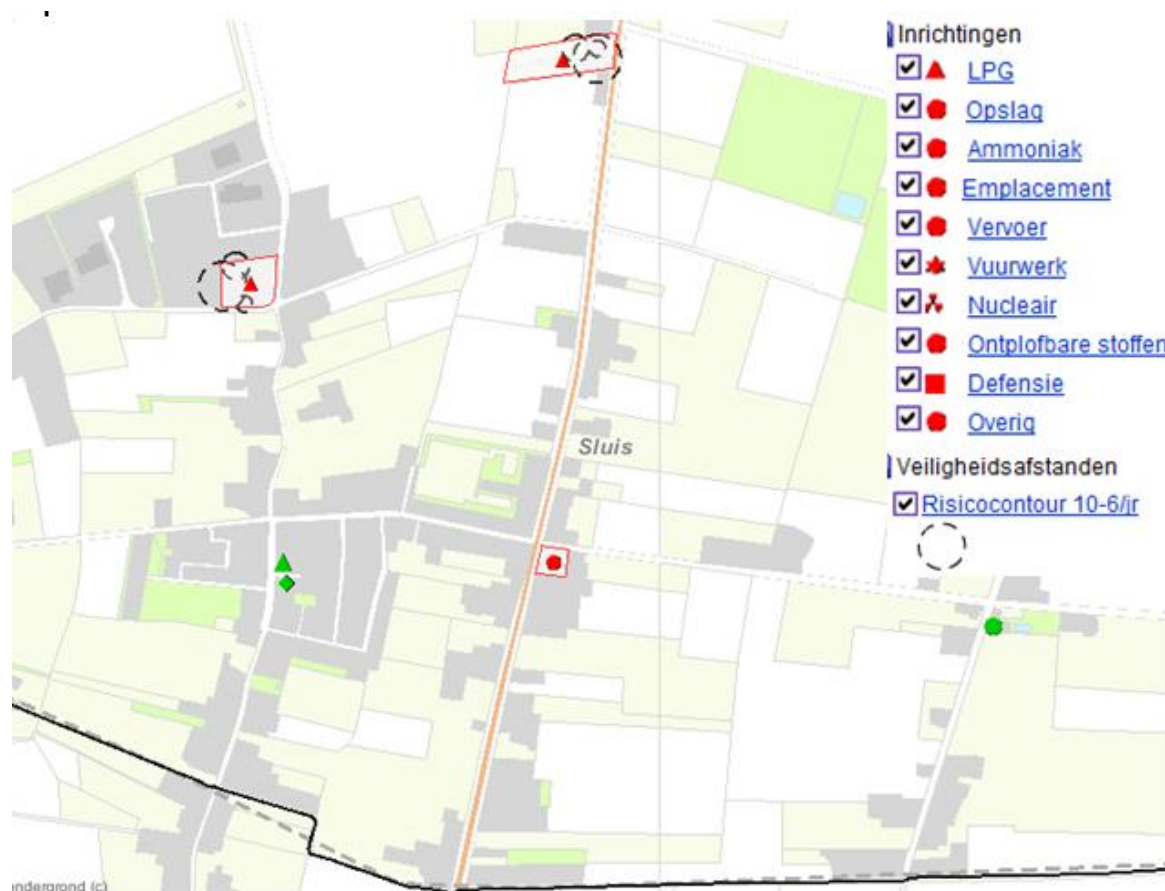
Eind 2005 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het Meerjarenprogramma Externe Veiligheid 2006-2010, „Risiko’s InZicht“. Daarin wordt aangegeven hoe de provincie en gemeenten samen het Externe Veiligheid-beleid verder gestalte geven.

Milieuprogramma 2009

In de periode 2004-2005 lag de nadruk op het inventariseren van risico’s, het ontwikkelen van beleid en een communicatiestrategie. Nu ligt de nadruk op de uitvoering, vergunningverlening, actualisatie bestemmingsplannen en communicatie). Uitgangspunt is dat alle partijen (provincie, veiligheidsregio en gemeenten) in ieder geval de wettelijke taken uitvoeren en (facultatief) deelnemen aan gezamenlijke projecten. Op termijn moet Externe Veiligheid in de reguliere werkzaamheden worden geïmplementeerd. In het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2009 zijn de activiteiten opgenomen die dit jaar uitgevoerd dienen te worden.

Bestemmingsplannen vormen bij uitstek het instrument om het externe veiligheidsbeleid, voor zover dat betrekking heeft op ruimtelijke ordening, juridisch te verankeren en zo ongewenste situaties in de toekomst te voorkomen. In het BEVI (art. 5) staat bovendien dat de (nieuwe) grenswaarden/ richtwaarden moeten worden toegepast in het kader van de Wro, onder meer bij de vaststelling/herziening van een bestemmingsplan. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Het streefbeeld is dat bij ieder bestemmingsplan het EV-beleid vanzelfsprekend en vroegtijdig wordt meegenomen, zodat ongewenste situaties in de toekomst voorkomen kunnen worden.

De gemeentelijke en landelijke beleidskaders eisen hetzelfde resultaat, met als verschil dat de gemeente de maatregelen sneller wil doorvoeren dan landelijk nodig is.



Afbeelding 7 Uitsnede risicokaart Zeeland

De risicokaart van Zeeland laat zien dat er binnen de kern Eede één bedrijf is met een extra aanduiding. Dit is het bedrijf Reyniers Eede bv. Het betreft een dienstverlenend bedrijf ten behoeve van akker- en tuinbedrijf. De extra aanduiding die op dit bedrijf ligt, is van opslag. Het bedrijf mag gevaarlijke stoffen opslaan. Echter brengt de hoeveelheid en het geen wat het bedrijf mag opslaan geen gevaar met zich mee voor de omgeving waardoor er geen risicocontour is opgenomen.

4.4 Niet gesprongen explosieve (NGE)

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. Dit betekent dat op sommige locaties bij bouwactiviteiten waarbij beneden het maaiveld graaf- en hei-activiteiten worden uitgevoerd, er voorafgaande aan deze werkzaamheden een zogenoemd Niet-Gesprongen Explosieven (NGE)-onderzoek moet worden uitgevoerd. Overigens is zo'n NGE niet op het hele gemeentelijk grondgebied van toepassing. Op advies van de Explosieven Opruimingsdienst (EOD) is het NGE-onderzoek vervolgens gekoppeld aan de locaties vallende binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens van de bombardementsvluchten op Breskens en Vlissingen (kustforten van de Westerschelde). De bebouwde kom van de kern Eede komt dan ook niet in aanmerking voor een NGE-onderzoek.

4.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Planologisch relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd en voorzien van stroken waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn:

- Hoofdtransportleidingen;
- Hoogspanningsleidingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van brandbare gasen met een druk van 20 bar of hoger;
- Buisleidingen voor transport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 4" en hoger;
- Buisleidingen voor transport van giftige stoffen;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm en hoger buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van afvalwater met een diameter van 400 mm en hoger van het Waterschap Zeeuwsch-Vlaanderen (hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringsinrichting);
- Optisch vrije paden.

In het Omgevingsplan Zeeland en de Provinciaal Milieuverordening (PMV) is het provinciale beleid vastgelegd over leidingenstroken. In deze leidingenstroken dienen alle toekomstige hoofdtransportleidingen te worden gelegd. Dit zijn:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

De hoofdregel is dat, wanneer tussen industrieën, industriële centra of aanlandingspunten een leidingenstrook is aangegeven, alle toekomstige hoofdtransportleidingen bestemd voor het vervoer van of naar deze industrieën, centra of punten in deze leidingenstrook dienen te worden gelegd. Hierdoor is een betere borging van leidingenstroken mogelijk en kunnen nieuwe leidingen met minder problemen worden aangelegd.

In het plangebied komt een groot aantal soorten leidingen en kabels voor (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen etc.). Deze kabels en leidingen zijn veelal niet-planologisch relevant en aangelegd langs/in combinatie met infrastructuur.

5 JURDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Opzet bestemmingsregelingen

Gelet op de planopgave (consolidatie gebruik en functies, actualisering regeling), praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen), toegankelijkheid / inzichtelijkheid voor de burger en rechtszekerheid is gekozen voor een gedetailleerde opzet van de bestemmingsregeling (plankaart en planregels).

Verbeelding en renvooi

De verbeelding bestaat uit een kaartblad, waarop de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen, in de ondergrond is weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Deze bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingen) van de planregels. In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk. Voorts zijn bij de bestemmingen verschillende aanduidingen opgenomen. De betekenis van de aanduidingen wordt verklaard in het renvooi en in de regels. Enkele aanduidingen zijn alleen in het renvooi aangegeven (bijvoorbeeld de plangrens).

Regels

De volgorde in de planregels komt overeen met de publicatie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008" van het ministerie van Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en Milieu (VROM). De planregels zijn opgenomen in vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 van de planregels bevat inleidende regels als gehanteerde begrippen en regels voor de wijze van meten. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsplanregels.

In hoofdstuk 2 zijn de op de kaart gebruikte bestemmingen geregeld. In deze regels is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmings-omschrijving) en zijn diverse regels inzake het bouwen opgenomen. Vanzelfsprekend zijn deze bouwregels niet van toepassing op de categorie zogeheten "vergunningsvrije bouwwerken" (zie Bblb). In de bestemmingsartikelen zijn ook afwijkingsmogelijkheden (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) opgenomen.

Hoofdstuk 3 omvat algemene regels die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze algemene regels zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Enkele artikelen worden in paragraaf 4.3 toegelicht. Daarnaast zijn in hoofdstuk 3 opgenomen:

- een algemene afwijkingsbevoegdheid die ruimte biedt om van de regels die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken;
- een algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen;
- een wijzigingsbevoegdheid waarmee de aanduiding "Archeologisch waardevol gebied" kan worden ingetrokken.

De overgangs- en slotregels zijn ondergebracht in hoofdstuk 4 van de planregels. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe moet worden omgegaan met het gebruik van en bouwen voor legaal aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan.

Deze functies zijn onder het overgangsrecht geplaatst. De overige regels behoeven geen nadere toelichting.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan (gebruik en bouwen).

Agrarisch (A) (artikel 3)

Op grond van provinciaal ruimtelijk beleid, de Wet milieubeheer en de ligging op korte afstand van woonbebouwing kunnen niet alle agrarische activiteiten in het plangebied worden toegelaten. De gronden mogen daarom uitsluitend worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen de kern is geen fruitteelt en intensieve veehouderij toegestaan. Binnen een afstand van 50 meter rond de kern is fruitteelt alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Bedrijf (B) (artikel 4)

Toelaatbaar gebruik van de gronden

Een viertal aanwezige bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot "Bedrijf". Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet en de bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd. Binnen de bestemming zijn geluidshinderlijke en risicovolle inrichtingen niet toegestaan (zie voor definities de begrippenlijst in artikel 1) begripsregels hiervoor opgenomen). De opslag van meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk (eveneens risicovol) is ook niet toegestaan binnen deze bestemming. Detailhandel die een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening (ondergeschikte nevenactiviteit) is wel mogelijk.

Ter voorkoming van overmatige hinder is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Alleen bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan (zie ook paragraaf 3.1. en bijlage 3). Mogelijk wordt niet in alle situaties voldaan aan de richtafstanden zoals die voor bedrijven uit deze categorieën gelden. Het gemeentebestuur hecht echter aan het belang van rechtszekerheid. Een uitsluitend op de huidige bedrijfsactiviteiten afgestemde regeling zou een te ver gaande beperking van de gebruiksmogelijkheden inhouden. Daarnaast gaat het om bestaande en niet om nieuwe locaties. Nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen evenals de bestaande activiteiten te allen tijde moeten worden afgestemd op bestaande (en geprojecteerde) woningen.

Bouwregels

Naast het regelen van het toegestane gebruik, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen voor het bouwen. Het betreft onder andere regels met betrekking tot de volgende aspecten.

- **Bouwvlakken:** op de verbeelding en in de regels is rondom de bestaande bebouwing een bouwvlak gelegd, gezien de vaak korte afstand tot de woonbebouwing is beperkte tot geen ruimte geboden om nog verder uit te breiden.

- Een maximaal toelaatbare oppervlakte van bebouwing per perceel: tenzij op de verbeelding anders is bepaald, geldt binnen een bouwvlak een algemeen bebouwingspercentage van 50%.
- De maximum goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van gebouwen: er wordt uitgegaan van de huidige aanwezige hoogten.
- Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op gronden met de nadere aanduiding (bw).
- Op gronden buiten het bouwvlak zonder een nadere aanduiding is vastgelegd dat ter plaatse geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan.

Bijzondere gebruiksregels

Uit ruimtelijk-kwalitatief oogpunt en uit oogpunt van veiligheid zijn bijzondere gebruiksregels opgenomen. Hierin is onder andere bepaald dat de opslag van goederen in de open lucht uitsluitend mag plaatsvinden op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen. Verder geldt: hoe verder naar achteren, hoe minder streng de regels.

Afwijkingsbevoegdheden

Met betrekking tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor de vestiging van nieuwe bedrijven die niet of in één categorie hoger van de Staat voorkomen. Voorwaarde voor verlening van een omgevingsvergunning is dat deze gelet op de aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld aan de toelaatbare categorieën van bedrijven.

Wijzigingsbevoegdheden

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn binnen de bestemming Bedrijf wijzigingsbevoegdheden opgenomen om in geval van bedrijfsbeëindiging een eventuele aanduiding te kunnen schrappen en om de bestemming om te kunnen zetten in de bestemming "Wonen".

Dienstsverlening (DV)(artikel 5) / Gemengd (G) (artikel 6) / Horeca (H) (artikel 8)

Toelaatbaar gebruik van de gronden

Alle bestaande winkels, dienstverlenende bedrijven en horecavestingen zijn als zodanig bestemd. In veel gevallen is gekozen voor een gemengde bestemming met Wonen omdat in een woonkern zoals Eede de functies vaak al gecombineerd zijn met wonen en omdat wonen in de woonkern als een passende bestemming wordt aangemerkt. In de combinatie met wonen is de toelaatbaarheid van de genoemde functies overigens beperkt tot de begane grond.

Op gronden met de aanduiding (e) zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

Bouwregels

Voor alle bestemmingen gelden in grote lijnen dezelfde bouwregels. De gronden waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd en de bijbehorende erven (gronden met de nadere aanduiding (e)) voor ten hoogste 40% en 60 m². Aangenomen wordt dat hiermee in beginsel voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Op gronden zonder nadere aanduiding zijn geen gebouwen toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemmingen "Gemengd" zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om in geval van bedrijfsbeëindiging de gemengde bestemming te kunnen omzetten naar de bestemming "Wonen".

Groen (G) (artikel 7) / Verkeer (V) (artikel 11)

Toelaatbaar gebruik van de gronden

Al het bestaande beeldbepalende groen is bestemd tot Groenvoorzieningen. In de bestemmingsomschrijving bepaald dat de gronden mogen worden gebruikt voor onder andere speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en afvalinzameling en geluidswerende voorzieningen. Met toepassing van opgenomen afwijkingsbevoegdheden kunnen binnen deze bestemmingen gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd met een oppervlakte en bouwhoogte van ten hoogste 15 m² respectievelijk 3 m.

De openbare wegen met bijbehorende voet- en fietspaden zijn, met uitzondering van achterpaden bij woningen, bestemd tot Verkeer. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. De situering van genoemde elementen is niet exact vastgelegd.

Maatschappelijk (M) (artikel 9)

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd voor Maatschappelijk. Ook de grotere nutsvoorzieningen vallen onder deze bestemming. Gelet op het specifieke gebruik is aan laatst genoemde functie de aanduiding (nv) toegekend. Voor gronden buiten het op de verbeelding aangegeven bouwblok zonder nadere aanduiding (e) is vastgelegd dat ter plaatse geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding (h) is een ondersteunde horeca functie toegestaan.

Sport (S) (artikel 10)

Aan de Brievenstraat zijn sportvelden gesitueerd. Dit perceel is bestemd tot "Sport". Alleen ter plaatse van het bestaande verenigingsgebouw is een bouwblok opgenomen. Verder zijn op het terrein enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen (W) (artikel 12)

Toelaatbaar gebruik van de gronden

De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor het wonen en alles wat daarbij hoort (erven, voortuinen, toegangs- en achterpaden, etc.). In de bestemmingsomschrijving is expliciet aangegeven dat zogenaamde aan-huis-gebonden beroepen binnen de woonbestemming zijn toegestaan. In het verleden werden dit de zogenaamde "vrije beroepen" genoemd.

Indien wordt gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijvigheid op de omgeving, passen deze activiteiten echter vaak prima in een woonomgeving. Voor deze activiteiten is derhalve een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voor de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo dient het gebruik ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. In dit verband is bepaald dat het totale vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25 m². Voor een grotere oppervlakte of een volledige onttrekking is een specifieke bestemming of een projectbesluit noodzakelijk. Detailhandel valt niet onder de hiervoor genoemde regeling voor beroep aan huis.

Een bijgebouw, in de begrippenlijst gedefinieerd als een "vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw", mag uitsluitend worden gebruikt als erfbebouwing bij de woning (garage, berging, etc.). Een directe woon- of kantoorfunctie (bijvoorbeeld bij een beroep aan huis) is niet toegestaan. Aan- of uitbouwen op gronden mogen daarentegen wel in gebruik worden genomen als woonruimten, ook op gronden waar feitelijk een erfbestemming van kracht is (gronden met de nadere aanduiding (e)).

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Binnen de woonbestemming is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan en door middel van de nadere aanduiding "erf" (e) de indeling van het woonperceel op de verbeelding tot uitdrukking gebracht. Woningen behoeven niet geheel binnen bouwvlakken voor hoofdgebouwen te worden gebouwd. Ook op het als 'erf' aangeduide gedeelte mogen aan- of uitbouwen in gebruik worden genomen als woonruimten. Op de gronden vóór de voorgevel van hoofdgebouwen (woningen) zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Op deze gronden zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) geldt deze beperking aan beide zijden. Dit is omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten (achterkantsituaties aan de voorzijde van woningen). Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn – zoals erkers – zijn wel mogelijk (via artikel 15, algemene bouwregels).

In een aantal situaties wordt in de bouwregels de afstand van gebouwen en overkappingen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Los van specifieke situaties geldt als algemeen uitgangspunt dat deze bouwwerken worden gebouwd óf in de perceelsgrens óf op ten minste 1 meter uit de perceelsgrens.

Bouwhoogten

De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogten van de hoofdgebouwen zijn aangegeven op de verbeelding. In het algemeen is uitgegaan van 4, 5 of 6 meter, afhankelijk van de bestaande situatie. Hierbij is ook rekening gehouden met de hoogten die in oude vigerende bestemmingsplannen waren toegestaan. Voor alle aan- of uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximum goot- of boeibordhoogte van 3 meter. Dit is geregeld in de planregels. Daarin is ook geregeld dat de maximum bouwhoogte (nokhoogte) van alle gebouwen ten hoogste 4 meter hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte.

Oppervlakte bebouwing

De bouwvlakken waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Wel dienen de in de bouwregels opgenomen minimumafstandsmaten tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel in acht te worden genomen. De afstanden worden gemeten tot hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

De tot W(e) bestemde gronden mogen voor ten hoogste 40% en 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als genoemde gebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouwingmogelijkheden meegerekend. Voor kleinere percelen, waar op grond van deze maxima minder dan 20 m² erfbebouwing mag worden opgericht, is maximaal 50% en 20 m² toegestaan.

Bouwwijze van woningen

Gelet op het uitgangspunt van consoliderend bestemmen, is de bestaande bouwwijze van woningen in planmatig opgezette woongebieden met behulp van nadere aanduidingen (letters tussen haakjes) zoveel mogelijk vastgelegd. De volgende nadere aanduidingen zijn gehanteerd:

(aeg): voor aaneengebouwde woningen.

(tae): voor woningen met een maximum van twee-aaneen zijn gebouwd.

Om het beeld van aaneengebouwde woningen (rijtjeswoningen) te voorkomen dienen aan- of uitbouwen bij twee-onder-een-kapwoningen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd en dienen deze in verhouding tot de hoofdgebouwen een duidelijk ondergeschikt karakter te krijgen. Uitgangspunt is ten hoogste één bouwlaag met een platte afdekking of desgewenst met een kap.

(vrij): voor vrijstaande woningen die geheel vrij op de woonpercelen zijn gesitueerd. Voor het behoud van de geheel open bebouwingsstructuur moet de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen. Hiervan zijn geen afwijkingsregels opgenomen om deze voorgeschreven afstand te verkleinen.

Afwijkingsbevoegdheden

Voor woonpercelen die liggen aan en ontsloten worden vanaf de historische bebouwingslinten Hemelstraat, Hoofdstraat, Brouwerijstraat en Wilhelminastraat is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij de woonbestemming gedeeltelijk kan worden omgezet in detailhandel.

Wonen-2 (W-2) (artikel 13)

Toelaatbaar gebruik van de gronden

De bestemming 'Wonen-2' komt in grote lijnen overeen met de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Wonen-2' is speciaal voor voormalige agrarische bedrijfslocaties. Naast wonen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen etc. is deze bestemming ook bestemd voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

In de specifieke gebruiksregels zijn wel gebruiksregels opgenomen voor de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het mag ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedragen met een maximum van 50 m².

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen-2' is één hoofdgebouw toegestaan met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op bestemmingsvlakken waar een bouwvak is aangegeven dienen de gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. De gebouwen dienen in beide gevallen, met en zonder bouwvlak, ten minste 3 meter van de perceelsgrens te worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van deze regel. Dit geldt alleen voor de bouw van aan- of uitbouw of bijgebouwen voor een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwen worden..

Binnen de bestemming kan de aanduiding ‘erf’ zijn opgenomen. Op de gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bijgebouwen op de deze gronden mogen niet worden vergroot.

Bouwhoogten

De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen, aan – en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn geregeld in de regels. Hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen mogen maximaal een goothoogte hebben van 6m en een bouwhoogte van 10 m. De goothoogte mag overschreden worden voor dakkapellen als voldaan wordt aan de voorwaarde zoals in de regels is opgenomen. Bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal een goothoogte hebben van 4 m en een bouwhoogte van 8 m.

Oppervlakte bebouwing

Bij de bestemming is niet altijd een bouwvlak aangegeven om de maximale oppervlakte van de bebouwing in te perken mag ten hoogste 40% van het bouwperceel bebouwd worden met een maximum van 750m³, dit is een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast mogen de bijgebouwen en overkappingen nog op ten hoogste 40% van het zij- en achtererf gebouwd worden tot een maximum van 60m². Naast gebouwen mag op het perceel ook een paardenbak en/of stapmolen geplaatst worden met een maximale oppervlakte van 1.200m².

Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan het mogelijk gemaakt worden om binnen de bestemming één Nieuwe Economische Drager (NED) toe te staan. Alleen de NED's zijn toegestaan die opgenomen zijn in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragere en overige bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de positieve lijst. De vloeroppervlakte mag maximaal 250m² bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet-waardevolle bebouwing. Hiervoor moet wel aan de voorwaarde voldaan worden zoals staat beschreven in de regels.

5.3 Algemene regels

Artikel 15 "Anti-dubbeltelregel"

Doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelregel voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Artikel 16 "Algemene bouwregels"

In dit artikel van de planregels zijn de algemene regels voor bebouwing vastgelegd, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes, en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken.

Omdat het bestemmingsplan onder andere betrekking heeft op een bestaand verstedelijkt gebied en dus verschillen kunnen voorkomen tussen regeling en feitelijke situatie, is in de algemene bouwregels bepaald dat bestaande maten mogen worden aangehouden als minimale dan wel maximale maat. Tevens zijn in dit artikel algemene hoogtematen opgenomen.

Artikel 19 “Wijzigingsregels”

In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om bestemmingen te wijzigen bij kleine overschrijdingen van bouwgrenzen die noodzakelijk zijn voor een technisch betere realisatie van een bouwplan. Tevens mogen burgemeester en wethouders de aanduiding Archeologisch waardevol gebied intrekken op het moment dat uit onderzoek is gebleken dat archeologische waarden in de bodem niet aanwezig zijn of archeologische vondsten in voldoende mate zijn veiliggesteld.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijke beleid voor een periode van 10 jaar. Een actieve opstelling van de gemeente is wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard.

Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente meerdere instrumenten, waaronder het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel, het geven van bekendheid aan en het draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, toezicht houden en handhaven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen ontstaan.

De gemeente heeft de plicht om het bestemmingsplan te handhaven. In dat kader wordt periodiek de feitelijke gebiedssituatie verkend en worden ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen vervolgstappen ondernomen. De mogelijke vervolgstappen zijn:

- Het toepassen van overgangsrecht,
- Het rechtstreeks legaliseren al dan niet met een omgevingsvergunning afwijken,
- Legaliseren na afwijking of projectbesluit,
- Aanschrijven en toepassen bestuursdwang.

Bij het vaststellen van illegale situaties, zoals bouwwerken, of gebruik in strijd met de bestemmingsplanregels, wordt telkens beoordeeld of deze overtredingen nog gelegaliseerd kunnen worden door het verlenen van een omgevingsvergunning of het toestaan van afwijkingen van de bestemmingsplanregels. Helaas blijkt dat niet alle illegale bouwwerken en/of gebruikswijzen gelegaliseerd kunnen worden. In dat geval is handhavend optreden noodzakelijk. Dit optreden wordt door de handhaver ruimtelijke wetgeving samen met de beleidsmedewerker handhaving voorbereid. Het aantal niet te legaliseren overtredingen niet zonder meer is in te schatten. Verwacht wordt dat het gemiddeld om 30 niet te legaliseren gevallen gaat per jaar. Overigens mag, als gevolg van regelmatig handhavend optreden, verwacht wordt dat dit aantal na verloop van enkele

jaren zal afnemen. Burgers en bedrijven weten dat er tegen illegale situaties wordt opgetreden. En dit zou zijn effect moeten hebben op de burgerlijke (on-)gehoorzaamheid.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het juridische en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Het bestemmingsplan bevat geen rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen. Er dan is dan voor de gemeenteraad geen aanleiding om de economische uitvoerbaarheid met een exploitatieplan vast te stellen. Bij die percelen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond. Hiervoor wordt een 'anterieure' overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer gesloten.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan een aantal adviesorganen/instanties toegezonden met het verzoek te reageren. Het betreft o.a. de volgende adviesorganen:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuws Vlaanderen;
- VROM-Inspectie, directie Uitvoering regioafdeling Zuid-West;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De reacties van de verschillende instanties en adviesorganen zijn opgenomen in bijlage 3.

7.2 Rapportering inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Sluis vanaf 23 september tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn verschillende schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in de bijlagen

7.3 Rapportering zienswijzentermijn

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan Kom Eede vanaf 26 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding om de toelichting of regels van het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen.

BIJLAGE 1: INVENTARISATIE MAATSCHAPPELIJKE INSTELLINGEN EN INSCHALING BEDRIJVEN KOM EEDE

<i>Bedrijfsnaam</i>	<i>Straat</i>	<i>Nr</i>	<i>Bedrijfsaard</i>	<i>Activiteit besluit type</i>
Parochie OLV ter Hemelopneming	Dorpsplein	5	Religieuze instelling	A
R.K. Basisschool Sint Josef	Dorpsplein	3	Onderwijsinstelling	A
Hof van Eede	Dorpsplein	3	Maatschappelijke instelling	A
Mecon b.v.	Scheidingstraat	6	Vervaardiging van metalen constructiewerken	B
Onderdonck W.A.R.	Zwaanstraat	2	Agrarisch bedrijf	C
Reyniers Eede BV	Brieversweg	2	Grootschalige detailhandel	A
Drogisterij de Schaar	Brieversstraat	20	Detailhandel	A
Punch Graphix/ EDS	Brieversstraat	70	Kantoor	A
S.V. Eede	Brieversstraat	0	Sportvereniging	B
Veehandel Goethals	Scheidingstraat	11	Agrarisch bedrijf	C
Loodgietersbedrijf Van Parijs	Scheidingstraat	20	Loodgieters-, fitterswerk; installatie van sanitair	B
I.N.T. Auto's Bedrijfswagens	Scheidingstraat	23	Garage	B

BIJLAGE 2: INVENTARISATIE EN INSCHALING HORECABEDRIJVEN EEDE

<i>Straat</i>	<i>Nr.</i>	<i>Naam</i>	<i>Typering</i>	<i>Cat. SvH</i>	<i>opmerking</i>
Rijksweg	18a	De Douanier	restaurant	1b	
Rijksweg	18b	L'Herberie	restaurant	1b	

BIJLAGE 3 REACTIES OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan een aantal adviesorganen/instanties toegezonden met het verzoek te reageren. Het betreft o.a. de volgende adviesorganen/instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuws Vlaanderen;
- VROM-Inspectie, directie Uitvoering, regioafdeling Zuid-West, Weena 723, Postbus 29036 te 3001 GA Rotterdam;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Zeeland.

1. Advies Provincie Zeeland d.d. 21 oktober 2010

Door de provincie Zeeland zijn verschillende opmerkingen gemaakt, te weten:

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele kern Eede (met uitzondering van het bedrijventerrein) en is een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Ten aanzien van het bestemmingsplan hebben wij een opmerking. Deze heeft betrekking op de regels met betrekking tot archeologie. Daarnaast nog een opmerking met betrekking tot uniformiteit.

In artikel 13.3.1. ontbreken namelijk de volgende aanlegvergunningplichtige werken en/of werkzaamheden:

- Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

Binnen de gemeente Sluis wordt toegewerkt naar uniformering. Het bestemmingsplan Kom Aardenburg loopt in procedure gelijk aan dit bestemmingsplan. Ondanks de uniformering is de opzet van de plannen anders. Wij raden u aan om deze plannen op elkaar af te stemmen.

Beantwoording:

Artikel 13.3.1 wordt aangepast. Daarnaast worden de plannen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

2. Advies Waterschap Zeeuws Vlaanderen d.d. 27 oktober 2010

In het advies wordt het navolgende opgemerkt:

Hierbij deel ik u mee dat ik instem met het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Eede' (versie 21 september 2010), dat in het kader van het Bro-overleg aan het waterschap is voorgelegd.

In de waterparagraaf is aan de hand van de relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan. De aanlegvergunning van artikel 13 (Waarde Archeologie) bevat regels om de archeologische waarden in het gebied te beschermen. Ik attendeer u er op dat reguliere onderhoudswerkzaamheden tot op heden niet vallen onder aanlegvergunningplicht. Ik verzoek u om bij de uitzonderingen (artikel 13.3.2) op de aanlegvergunning toe te voegen dat reguliere

onderhoudswerkzaamheden niet aanlegvergunningplichtig zijn. Deze brief dient te worden beschouwd als het waterschapsadvies.

Beantwoording:

Artikel 13 wordt aangepast, zodanig dat reguliere onderhoudswerkzaamheden worden uitgesloten.

3. VROM-Inspectie, directie Uitvoering, regioafdeling Zuid-West, Weena 723, Postbus 29036 te 3001 GA Rotterdam, d.d. 5 november 2010

a. Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.3 aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. In het plangebied bevindt zich het bedrijf Reyniers Eede B.V. Binnen dit bedrijf wordt meer dan 10.000 kg bestrijdingsmiddelen opgeslagen. In de toelichting geeft u aan dat rondom dit bedrijf een PR-contour 10 (-6) van 130 meter ligt. Verder geeft u aan dat het een bestaande situatie betreft en daarom onder het overgangsrecht valt.

Deze redenering is niet juist. Wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid richt zich niet alleen op nieuwe ontwikkelingen, maar juist ook op conserverende gebieden. Elk nieuw bestemmingsplan moet als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden gezien. De Hoge Raad heeft dit in uitspraken bevestigd. Op grond daarvan verzoek ik u alsnog na te gaan of er kwetsbare objecten binnen de PR-contour 10 (-6) van de genoemde risicovolle activiteiten liggen en ook de hoogte van het groepsrisico te bepalen en op grond daarvan te onderzoeken of er binnen het plangebied mogelijk risicoreducerende maatregelen moeten worden getroffen.

Beantwoording:

Het bedrijf Reyniers Eede B.V. is ten onrechte aangemerkt als risicovol bedrijf. De PR-contour 10 (-6) van 130 meter is dan ook niet juist en zal worden verwijderd. Er is geen sprake van een BEVI. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

4. Gasunie

Vanuit de Gasunie is de volgende opmerking ingediend:

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden middels het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording:

De betreffende reactie wordt in het kader van de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen.

5. Veiligheidsregio Zeeland

Vanuit de Veiligheidsregio Zeeland zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

Wat opvalt aan het bestemmingsplan Kom Eede is de PR 10-6 contour die over een groot aantal woningen ligt. Conform het Bevi is dit NIET toegestaan (geen kwetsbare bestemmingen binnen de 10-6 contour). Dit zou betekenen directe sanering van de bedrijfsactiviteit, danwel aanpassing, zodat de PR 10-6 contour niet meer over een kwetsbare bestemming ligt.

Daarnaast wordt in het document op geen enkele wijze ingegaan op het groepsrisico: hoe hoog is het? (hoe verhoudt zich het GR t.o.v. de oriëntatiewaarde, en hoe zit het met de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Beantwoording:

Het bedrijf Reyniers Eede B.V. is ten onrechte aangemerkt als risicovol bedrijf. De PR-contour 10 (-6) van 130 meter is dan ook niet juist en zal worden verwijderd. Er is geen sprake van een BEVI. De toelichting wordt op dit punt aangepast. Tevens zal in de toelichting worden ingegaan op het groepsrisico.

BIJLAGE 4 RESULTATEN INSPRAAK

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Sluis vanaf 23 september tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn verschillende schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen. In verband met de verplichting tot anonimiseren van de zienswijze nota op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW gegevens niet vermeld. Ten aanzien van deze inspraakreacties wordt het volgende opgemerkt.

1. Woon Advies Commissie Regio Zeeuws-Vlaanderen, p/a. Beukenstraat 4, 4537 TA te TERNEUZEN d.d. 2 november 2010.

Inhoud inspraakreactie

De WAC heeft geen opmerkingen, maar spreekt de bereidheid uit tekeningen behorende bij bouwaanvragen van advies te willen voorzien.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

De betreffende reactie wordt in het kader van de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen.

2. Inspreker 2, ingekomen 29 oktober 2010

Inhoud inspraakreactie

Kennelijk wenst de betrokkene de bestemming voor bedrijfsdoeleinden te houden zoals die thans zou zijn.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie

Ter plaatse is de vestiging van een bedrijf niet aan de orde en krachtens een van gemeentewege ingesteld bestaand ketting- en boetebeding niet toegestaan. De bedrijfsactiviteiten bestaande uit het exploiteren van een tankstation met gevolgschade in de vorm van bodemverontreiniging is reeds geruime tijd gestaakt.

3. Inspreker 3,

Inhoud inspraakreactie

Inspreker wenst dat bij het opstellen van het bestemmingsplan Eede de bestemming van een bedrijfsgebouw (een voormalige maalderij) gelegen aan de Scheidingsstraat 6 te Eede te bestemmen tot 'woonbestemming'. Daartoe zou dan tevens de bestemming van de woning van zijn moeder (Scheidingsstraat 6 te Eede) gewijzigd dienen te worden van bedrijfswoning in burgerwoning.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie:

Geconstateerd moet worden dat er reeds een bedrijfswoning aanwezig is, terwijl op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kom Eede' het gehele perceel is bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze status zal ook van toepassing blijven in dit nieuwe bestemmingsplan. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, terwijl die reeds is gerealiseerd (i.c. de woning van de moeder van de heer Herman). Omdat het een bedrijfsbestemming blijft betreffen is de milieuregelgeving van belang, op grond waarvan een afstand van ten minste 30 meter tot een (burger)woning in acht genomen dient te worden. Zodra van de woning van de moeder een burgerwoning wordt gemaakt, geldt

ingevolge de wettelijke voorschriften die afstandsnorm van 30 meter. Daaraan kan niet worden voldaan, terwijl een ontheffingsmogelijkheid niet tot de mogelijkheid behoort. Derhalve dient te worden geconcludeerd dat het verzoek niet kan worden gehonoreerd.

4. Inspreker 4

Inhoud inspraakreactie

U vraagt aandacht voor de vestiging van kappersbedrijven binnen de grenzen van de gemeente Sluis. Er is een wildgroei aan winkels en salons (schoonheids, hage, kappers, visagie), horeca en detailhandel, onder het mom van leefbaarheid in de kernen etc. Er wordt meer getolereerd dan een aantal jaren geleden. Men vergeet echter dat de zaken die er al jaren zitten wel last kunnen hebben van ongelijke concurrentie. In den lande zijn gemeentes die per aantal inwoners kapsalons toestaan. Gaat er een kapsalon weg, dan kan er een nieuwe bijkomen. In een kern als Sluis reguleert u tenslotte ook de horeca.

Gemeentelijk standpunt m.b.t. inspraakreactie:

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. Uitgangspunt voor het centrumgebied blijft daarbij dat de horeca een ondersteunende functie heeft met betrekking tot de detailhandel. Deze ontwikkeling zien wij niet gebeuren in de kappersbranche. Deze wordt gereguleerd door concurrentieverhoudingen. Het gemeentebestuur mengt zich hier niet in.