

**Inspraakrapport
voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'**

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' heeft van 17 april tot en met 28 mei 2014 voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg gepleegd met de volgende instanties:

1. Provincie Zeeland;
2. Waterschap Scheldestromen;
3. Veiligheidsregio Zeeland;
4. Gasunie;
5. Delta Netwerkbedrijf.

Er zijn de elf inspraakreacties ingediend en twee overlegreacties. De inspraakreacties die ingediend zijn na de ter inzage termijn zijn ook aangemerkt als zijnde inspraakreactie, omdat het bestemmingsplan in dit stadium nog geen formele status heeft.

1.1 Inspraakreacties

De volgende inspraakreacties zijn binnengekomen:

Nr.	Brief van	Adres	Datum brief	Datum ontvangst
1	Doens Food Ingredients BV	Oranjestraat 40a, 4515 CA IJzendijke	16-05-2014	19-05-2014
2	Gebr. De Nood B.V.	Van der Bekeweg 1, 4508 NZ Waterlandkerkje	26-05-2014	26-05-2014
3	VVE Port Scaldis Breskens	Port Scaldis 9-013, 4511 DB Breskens	25-05-2014	26-05-2014
4	Kees Reinhoudt Advies - Management - Tekst	St. Pieterstraat 25, 4524 AG Sluis	21-05-2014	26-05-2014
5	Huigh Bouwadvies	Landstraat 42, 4527 CX Aardenburg	27-05-2014	27-05-2014
6	M.J. Leenhouts Holding BV	Nieuwstraat 50, 4524 EG Sluis	24-05-2014	28-05-2014
7	De Dobbelaere Makelaars	Ledelplein 8.01, 4501 BM Oostburg	25-05-2014	28-05-2014
8	Gruva Techniek B.V.	Mariastraat 40, 4506 AE Cadzand	18-06-2014	19-06-2014
9	Zwin Regio Makelaardij	Beestenmarkt 4, 4524 EA Sluis	11-08-2014	13-08-2014
10	De heer F. Versprille	Prins Willem Alexanderstraat 61, 4506 AM Cadzand	30-10-2014	05-11-2014
11	Beach Deputy Services b.v.	Erasmusweg 9, 4506 AA Cadzand	07-11-2014	07-11-2014

1.2 Overlegreacties

De volgende overlegreacties zijn binnengekomen:

Nr.	Brief van	Adres	Datum brief	Datum ontvangst
12	VeiligheidsRegio Zeeland	Postbus 8016, 4330 EA Middelburg	28-05-2014	28-05-2014
13	Provincie Zeeland	Postbus 6001, 4330 LA Middelburg	17-06-2014	19-06-2014

2. Inspraakreacties

De ingebrachte inspraakreacties zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Reclamant 1

***Doens Food Ingredients BV
Oranjestraat 40a
4515 CA IJzendijke***

Samenvatting

De beoogde uitbreiding aan de voorzijde van het bedrijfspand aan de Oranjestraat 40a te IJzendijke past niet binnen het bouwvlak van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'. U verzoekt het bouwvlak te vergroten zodanig dat de beoogde uitbreiding past binnen het bouwvlak.

Reactie

Het bouwvlak van het perceel Oranjestraat 40a te IJzendijke passen wij conform de bijgevoegde tekening aan. Uw beoogde uitbreiding past binnen dit nieuwe bouwvlak.

Reclamant 2

***Gebr. De Nood B.V.
Van der Bekeweg 1
4508 NZ Waterlandkerkje***

Samenvatting

In 2011 heeft u het perceel Torontostraat 6 te Waterlandkerkje aangekocht op het bedrijventerrein te Waterlandkerkje. U heeft dit bedrijfsperceel gekocht met de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning. In het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is de mogelijkheid voor een bedrijfswoning niet opgenomen en ziet u graag terug.

Reactie

In het bestemmingsplan 'Kom Waterlandkerkje' (vastgesteld op 19 februari 1998, eerste herziening op 19 september 2002) is uw perceel Torontostraat 6 te Waterlandkerkje bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' met de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning. Op 27 juni 2013 stelden wij een nieuw bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' vast, waarin uw perceel bestemd is als 'Bedrijf'; in dit bestemmingsplan is de vestiging van een bedrijfswoning abusievelijk niet meer mogelijk. In dit nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' nemen wij op het bedrijventerrein in Waterlandkerkje weer de mogelijkheid op voor het realiseren van een bedrijfswoning.

Reclamant 3

***VVE Port Scaldis Breskens
Port Scaldis 9-013
4511 DB Breskens***

Samenvatting

1. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' wordt er geen melding gemaakt van Port Scaldis, terwijl dit appartementsgebouw in de omgeving van bedrijventerrein Deltahoek is gelegen.
2. Middels het voorontwerp bestemmingsplan wordt de deur open gezet voor nieuwe bedrijven die geluids- en/of stankoverlast veroorzaken. U vreest voor het woongenot van de bewoners van Port Scaldis en de nadelige (financiële) consequenties voor de waarde van de appartementen.

Reactie

1. Port Scaldis maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De locatie is op minimaal 130 meter (grotendeel op circa 180 meter) afstand van het bedrijventerrein Deltahoek gelegen. Op basis van deze afstand zien wij geen noodzaak Port Scaldis op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Vanaf Port Scaldis hebben wij afstandszonering toegepast, nadere uitleg is onder punt 2 opgenomen.
2. Voor het hanteren van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds mogelijke milieubelastende functies (bedrijven) en anderzijds milieugevoelige functies (woningen), is op alle terreinen milieuzonering toegepast. Dit betekent dat de maximale milieucategorie op alle terreinen, bepaald is aan de hand van de afstand tot woningen van derden. Hoe groter de afstand tot woningen hoe zwaarder de vorm van bedrijvigheid mogelijk is (milieucategorie). In VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) zijn de milieucategorieën gekoppeld aan richtafstanden tot woningen. De milieuzonering die wij hebben toegepast in het bestemmingsplan zijn gebaseerd op deze richtafstanden. Daarnaast wijzen wij er op dat voor het bedrijventerrein Deltahoek de bestaande mogelijkheden grotendeels zijn overgenomen uit het nu nog geldende bestemmingsplan 'Deltahoek'.

Reclamant 4

***Kees Reinhoudt Advies - Management - Tekst
St. Pieterstraat 25
4524 AG Sluis***

Samenvatting

Op het perceel Industrieweg 1 te Sluis is sinds 1989 een elektrotechnisch bedrijf gevestigd met circa 200m² showroom (detailhandel). In het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is detailhandel op dit bedrijfsperceel niet langer toegestaan. Het perceel is gekocht onder het beding dat detailhandel mede tot de gebruiksmogelijkheden behoort. U verzoekt het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' nemen wij voor het perceel Industrieweg 1 te Sluis de aanduiding 'detailhandel - electronica en interieur' op. Hiermee is de planologische situatie in overeenstemming met de vergunde en feitelijke situatie.

Reclamant 5

***Huigh Bouwadvies
Landstraat 42
4527 CX Aardenburg***

Samenvatting

U verzoekt de bedrijfswoning St. Annastraat 82 te Sluis (kadastraal bekend: SLUIS P 290) geen onderdeel meer uit te laten maken van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' en een woonbestemming op te nemen. Op termijn zal de woning namelijk niet meer behoren tot het naastgelegen bedrijf.

Reactie

De begrenzing van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' passen wij zodanig aan dat het kadastrale perceel Sluis P 290 geen onderdeel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan. Omdat wij in dit bestemmingsplan geen woonbestemmingen opnemen, zijn wij voornemens dit perceel op te nemen in de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' met een woonbestemming.

Reclamant 6
M.J. Leenhouts Holding BV
Nieuwstraat 50
4524 EG Sluis

Samenvatting

1. De criteria voor vrijstelling van het bevoegd gezag zijn veel minder, de bedrijfskategoriën zijn aanmerkelijk verschillend.
2. Het ophogen van categorie 3.1 kan alleen naar categorie 3.2 en niet naar categorie 4 volgens het oude bestemmingsplan.
3. Vrijstelling voor detailhandel in bedrijven in bouwmaterialen enz. is niet opgenomen.
4. Het bedrijventerrein is ingericht in zones en categoriën.
5. Het zelfstandige kantoor is strijdig, terwijl het altijd een kantoor is geweest.
6. Perifere detailhandel is alleen in Oostburg toegestaan.
7. Er is geen doelomschrijving opgenomen voor o.a. wegen, paden, parkeerterrein water en groenvoorziening.

Reactie

1. Voor het hanteren van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen (op en buiten het terrein), is op alle terreinen milieuzonering toegepast. Hoe groter de afstand tot een woning, hoe hoger de maximale milieucategorie en hoe zwaarder de vorm van bedrijvigheid kan zijn. Via de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor één milieucategorie hoger dan is toegestaan. Uw perceel is in overwegende mate bestemd tot en met milieucategorie 3.2, met uitzondering van het noordelijk gedeelte en een klein gedeelte in het zuidoosten. Dit is het gevolg van de afstand tot woningen van derden (milieuzonering). Van milieucategorie 3.2 is het, onder voorwaarden, mogelijk af te wijken naar milieucategorie 4.1.
2. Zie beantwoording onder 1.
3. Detailhandel in auto, boten, caravans en landbouwwerktuigen is op alle terreinen rechtstreeks mogelijk. Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) worden conform onze Structuurvisie alleen toegestaan op Stampershoek, omdat dit terrein de grootschalige detailhandelslocatie in onze gemeente is.
4. Zie beantwoording onder 1.
5. De vestiging van zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen is niet toegestaan. De vestiging van ondergeschikte kantoorruimten behorende bij een bedrijf, zoals in uw geval, zijn onder voorwaarden mogelijk.
6. Zie beantwoording onder 3.
7. De door u bedoelde doelomschrijving is opgenomen in artikel 3.1.1 van het bestemmingsplan, onder:
 - ai. tuinen, erven en terreinen;
 - aj. verhardingen, wegen, ontsluitingen en paden;
 - ak. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in lid 3.1.2;
 - al. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

Verder nemen wij in het nieuwe bestemmingsplan het wegbestemde gedeelte aan de noordzijde (driehoek) op als 'Bedrijf'.

Reclamant 7
De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8.01
4501 BM Oostburg

Samenvatting

1. Van de bedrijventerreinen in Sluis staat geen duidelijke omschrijving in de toelichting.
2. In de toelichting is opgenomen dat op het bedrijventerrein Smoutweg te Sluis geen uitgeefbare grond meer beschikbaar is. Dit is wel het geval.
3. U bent van mening dat (perifere) detailhandel op alle bedrijventerreinen toelaatbaar moet zijn en niet alleen in Oostburg.
4. U spreekt de zorg uit over het voortbestaan van bedrijven in het licht van dit bestemmingsplan.
5. U geeft aan dat de bestaande leegstaande kantoren niet opnieuw in gebruik genomen kunnen worden als kantoor; de mogelijkheid voor het vestigen van een nieuw kantoor wilt u graag behouden.
6. U verzoekt om de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 zodanig aan te passen dat het mogelijk wordt af te wijken tot de hoogste milieucategorie.
7. De wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding "detailhandel perifeer" als bedoeld in artikel 3.1.1 sub a. verzoekt u te verwijderen.

Reactie

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is per bedrijventerrein een globale toelichting opgenomen.
2. In de toelichting wordt op pagina 20 en 35 aangegeven dat er op het bedrijventerrein aan de Smoutweg te Sluis nog uitgeefbare grond beschikbaar is.
3. Detailhandel in auto, boten, caravans en landbouwwerktuigen is op alle terreinen rechtstreeks mogelijk. Detailhandel in overige volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) worden conform onze Structuurvisie alleen toegestaan op Stampershoek, omdat dit terrein de grootschalige detailhandelslocatie in onze gemeente is.
4. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stellen wij een bestemmingsplan op dat gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening. Hierbij houden wij enerzijds rekening met (bestaande) mogelijkheden van bedrijven en anderzijds met een goed woon en leefklimaat van (bedrijfs)woningen. De aanwezige bedrijven worden niet in hun bestaande bedrijfsvoering beperkt.
5. De vestiging van zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen is niet toegestaan. De vestiging van ondergeschikte kantoorruimten behorende bij een bedrijf, zoals in het geval van de voormalige locatie van aannemingsbedrijf Leenhouts, zijn onder voorwaarden mogelijk.
6. Voor het hanteren van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen (op en buiten het terrein), is op alle terreinen milieuzonering toegepast. Hoe groter de afstand tot een woning, hoe hoger de maximale milieucategorie en hoe zwaarder de vorm van bedrijvigheid kan zijn. Artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid af te wijken tot één categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Onze bedrijventerreinen zijn relatief kleinschalig van aard en dicht tegen de woonkernen aan gelegen. Zware bedrijvigheid achten wij op deze locaties niet wenselijk en zijn bovendien in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom nemen wij geen afwijkingsbevoegdheid tot de hoogste categorie op.

7. Zie beantwoording onder 3. Voor de volledigheid merken wij hierbij op dat alle bestaande en vergunde detailhandelslocaties positief bestemd zijn.

Reclamant 8

***Gruva Techniek B.V.
Mariastraat 40
4506 AE Cadzand***

Samenvatting

U vraagt om de milieucategorie 3.1 op uw perceel Mariastraat 40 te Cadzand te behouden.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' bestemmen wij uw perceel Mariastraat 40 te Cadzand geheel als 'Bedrijf' met een maximale milieucategorie 3.1. Daarnaast nemen wij een specifieke aanduiding 'ao' op, voor de vervaardiging van auto-onderdelen en accessoires behorend tot milieucategorie 3.2. Dit is in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan 'Kom Cadzand'.

Reclamant 9

***Zwin Regio Makelaardij
Beestenmarkt 4
4524 EA Sluis***

Samenvatting

U vraagt om opslag in de ruimste zin van het woord toe te staan op het bedrijventerrein in Nieuwvliet. De opslag van bedrijfsvoorraad, recreatiemateriaal, caravans en auto's en soortgelijke opslag is namelijk niet mogelijk.

Reactie

De opslag van materialen en goederen binnen (bestaande) bebouwing achten wij passend op de bedrijventerreinen. Wij maken binnenopslag daarom rechtstreeks mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan. Onder artikel 3.1.1 voegen wij "in pandige (statische) opslag" toe; onder artikel 1 nemen wij de volgende begripsbepaling daarvoor op: "het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten, caravans en (terras)meubilair, alsmede bedrijfsvoorraad al dan niet voor elders gevestigde bedrijven". Permanente open opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, met uitzondering van het tentoonstellen van goederen voor de voorgevellijn, is niet toegestaan.

Reclamant 10

***De heer F. Versprille
Prins Willem Alexanderstraat 61
4506 AM Cadzand***

Samenvatting

U bent eigenaar van het kadastrale perceel OBG00 sectie W, nummer 474 plaatselijk bekend Retranchementseweg 19 G1 te Cadzand. Op het perceel heeft u uw hoveniersbedrijf gevestigd. Het betreffende perceel heeft bestemmingsplanmatig geen bouwmogelijkheden. U vraagt om uw perceel te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', zodoende dat u uw bebouwing kunt uitbreiden.

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is het betreffende perceel bestemd als 'Tuin'; de aanwezige bebouwing is bestemd met een bouwvlak. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor uitbreiding. Voor het mogelijk maken van

de door u gewenste uitbreiding nemen wij in het nieuwe bestemmingsplan voor uw perceel gedeeltelijk een bedrijfsbestemming op met een bouwvlak van 10 x 15 meter. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,30 meter en 7,30 meter. Binnen dit bouwvlak is het mogelijk uw (bestaande) bebouwing uit te breiden. De overige gronden op uw perceel bestemmen wij als 'Groen'.

Reclamant 11

Beach Deputy Services b.v.

Erasmusweg 9

4506 AA Cadzand

Samenvatting

U bent eigenaar van het kadastrale perceel OBG00 sectie W, nummer 831 aan de Retranchementsweg te Cadzand. U vraagt om uw bouwvlak te vergroten tot het gehele perceel met uitzondering van de toegangsweg.

Reactie

Overeenkomstig het achterliggende perceel vergroten wij uw bouwvlak aan de zuidwestzijde tot de perceelsgrens. Op de toegangsweg is bebouwing uitgesloten.

3. Overlegreacties

De ingebrachte overlegreacties zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Reclamant 12
VeiligheidsRegio Zeeland
Postbus 8016
4330 EA Middelburg

Samenvatting

1. In artikel 3.6.4 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' wordt de mogelijkheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van het vestigen van Bevi-inrichtingen. U stelt voor aanvullende regels op te nemen voor het toepassen van deze afwijking.
2. Het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid voor de vestiging van Bevi-inrichtingen is vanuit uw oogpunt afhankelijk van de beheersbaarheids- en ontsluitingssituatie en ligging ten opzichte van personenconcentraties. U stelt voor de afwijkingsbevoegdheid op een beperkt aantal en/of een beperkt deel van de bedrijventerreinen toe te passen.
3. In het bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden (deels) bestemd voor bedrijven tot en met de milieucategorie 4.2. Milieucategorie 4.2 is een forse milieucategorie die grote bedrijven mogelijk maakt. Een beperkt deel van de toegestane bedrijfsactiviteiten kan bij een brand een forse inzet van de brandweer vragen. De beschikbare bluswatercapaciteit op veel bedrijventerreinen is niet toereikend om bij deze bedrijven het maatgevend scenario beheersbaar te houden.
4. Op de locatie Vlasstraat 2 te Eede ligt een LPG tankstation. Een risicoberekening van de hoogte van het groepsrisico ontbreekt alsmede een verantwoording van het groepsrisico.
5. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding. De verantwoording van het groepsrisico ontbreekt.

Reactie

1. De eisen voor het vestigen van een Bevi-inrichting zijn vanuit de Wet milieubeheer dermate hoog, dat wij het niet noodzakelijk achten nadere regels op te nemen in de afwijkingsbevoegdheid.
2. Een vergunning voor een Bevi-inrichting kan alleen verleend worden, indien de inrichting voldoet aan de normen van het Bevi. Indien een inrichting kan voldoen aan deze normen, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan geen belemmering mag vormen voor de vestiging van een Bevi-inrichting. In de afwijkingsbevoegdheid nemen wij aanvullend nog op dat bij vestiging van een Bevi-inrichting de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens dient te liggen.
3. Voor het hanteren van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen (op en buiten het terrein), is op alle terreinen milieuzonering toegepast. Hoe groter de afstand tot een woning, hoe hoger de maximale milieucategorie en hoe zwaarder de vorm van bedrijvigheid kan zijn. In het ontwerp bestemmingsplan zijn enkel op het Haventerrein te Breskens bedrijven tot milieucategorie 4.2 rechtstreeks mogelijk. Aspecten als bluswatercapaciteit zijn ruimtelijk niet relevant en vormen geen afwegingskader voor het bestemmen van een milieucategorie. Wat niet betekent dat wij geen waarde hechten aan een goede brandveiligheid op de bedrijventerreinen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning komen dergelijke aspecten aan bod.
4. Een berekening van de hoogte en de verantwoording van het groepsrisico van het LPG tankstation aan de Vlasstraat 2 te Eede zijn toegevoegd aan de toelichting.

5. De verantwoording van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding is toegevoegd aan de toelichting.

Reclamant 13

Provincie Zeeland

Postbus 6001

4330 LA Middelburg

Samenvatting

1. **Bedrijventerreinenprogrammering**
U geeft aan dat er sprake is van een overaanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein in onze gemeente en stelt dat dit schadelijk is voor het vestigingsklimaat in de regio. Daarom vraagt u om de (vigerende) bestemmingen van dit overaanbod te verwijderen, indien de uitvoerbaarheid van voorliggend plan niet kan worden aangetoond. In ieder geval dient het areaal aan gronden met de bestemming Bedrijventerrein, volgens u, te passen binnen de nieuwe bestuurlijk overeen te komen bedrijventerreinenprogrammering van de regio.

2. **Verbod detailhandel op bedrijventerreinen**
U dringt er op aan de gehanteerde begripsomschrijving van 'Detailhandel perifeer' (art. 1.30) en 'Detailhandel voluminieuze goederen' (art. 1.31) aan te passen, zodat deze in lijn worden gebracht met de begripsbepalingen uit de VRPZ. Verder constateert u dat in art. 3.6.7 een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waarmee 'Detailhandel perifeer' binnen alle specifieke bedrijfsbestemmingen mogelijk kan worden gemaakt. Deze afwijkingsbevoegdheid is niet in lijn met de bepalingen in VRPZ en BARRO. U verzoekt deze bepaling te schrappen.

Voor detailhandelsvoorzieningen in doelgerichte, laagfrequente aankopen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen zijn in de VRPZ specifieke locaties aangewezen. In de regio Zeeuws-Vlaanderen is de vestiging van detailhandelsvoorzieningen in doelgerichte, laagfrequente aankopen en detailhandelsvoorzieningen met een bruto vloeroppervlak van 1500 m² of meer alleen toegestaan op de locatie Kennedylaan. In dit voorontwerp dient u nieuwvestiging van deze vormen van detailhandel op bedrijventerreinenlocaties geheel uit te sluiten. Bestaande vestigingen kunnen conform huidig gebruik worden (her)bestemd.

3. **Natura 2000 en stikstof**
U geeft aan dat bij het opnieuw bestemmen van niet ingevulde gebruiksruimte en geboden ontwikkelingsmogelijkheden getoetst moet worden of en in welke mate er sprake zal zijn van een toename van stikstof bij het benutten van genoemde mogelijkheden. In paragraaf 5.9 Flora en Fauna van de plantoelichting worden de mogelijke al dan niet significante gevolgen voor stikstof niet nader afgewogen. In het kader van een bestemmingsplan dient dit alsnog te gebeuren.
4. **Landschappelijke inpassing/ Beeldkwaliteit**
U bent van mening dat het van belang is om de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen in de planregels te borgen. Het gaat hierbij volgens u met name om de aanleg, maar omdat het hier bestaande bedrijven betreft, ook om het beheer en de instandhouding hiervan. Dat is nu binnen de bestemming Groen niet het geval en dient volgens u ook bij andere bestemmingen afdoende te worden vastgelegd.

U vraagt wat de status van het beeldkwaliteitsplan is. U bent van mening dat de voorwaarden/ algemene richtlijnen uit dit plan gekoppeld moeten worden aan de

relevante planregels. De betreffende planregel dient als een voorwaardelijke voorwaarde te worden geformuleerd.

5. LPG tankstation Eede
In het plangebied ligt het LPG-tankstation van Garagebedrijf van Hal, Vlasstraat 2 te Eede. U vraagt om de correcte PR 10-6 contour op te nemen en een onderbouwning op te nemen voor de bestaande bedrijfswoning binnen de PR 10-6 contour.
6. Vuurwerkopslag
Uw voorkeur gaat er naar uit enkel het opslaan van vuurwerk kleiner dan 10 ton mogelijk te maken, omdat in dat geval de PR 10-6 contour binnen de grens van de inrichting blijft. U wijst er bovendien op dat bij opslag van meer dan 10 ton vuurwerk op grond van het vuurwerkbesluit het college van Gedeputeerde Staten vermoedelijk het bevoegd gezag is.
7. Bevi-inrichtingen
U verzoekt de voorwaarden van artikel 3.6.4 waarmee onder voorwaarden een Bevi-inrichting kan worden toegelaten concreter te maken. Dit door in de voorwaarden op te nemen dat bij vestiging van een Bevi-inrichting de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens dient te liggen.
8. Cultuurhistorie
Het molenbiotoop van molen 'De Brak' te Sluis schampt net het plangebied 'Sluis-Smoutweg', maar ontbreekt in de plandoelstelling, de regels en de verbeelding. U vraagt om op basis van de VRPZ deze alsnog op te nemen.

Reactie


1. Recent hebben wij samen met Hulst en Terneuzen het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2013-2023 opgesteld. Hierin erkennen wij dat de voorraad aan uitgifbaar terrein niet overeen stemt met de behoefte hieraan. Om tot een evenwichtiger en realistischer (en daarmee duurzamer) eindbeeld te komen, is de intentie uitgesproken de ontwikkelingspotentie per bedrijventerrein te analyseren en vervolgstappen te formuleren. Dit kan vorm gegeven worden in samenhang met de ontwikkeling van een gemeentelijk bedrijvenloket en de herziening van de Structuurvisie. Daarnaast komt het haventerrein Breskens in aanmerking voor transformatie en dat zou in de toekomst wellicht ook kunnen gelden voor het kleinschalige bedrijventerrein in Waterlandkerkje. De uitwerking van deze (beleids)stappen vergen een goede afweging en dus tijd. Dit kan niet binnen de planning van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'. Bovendien ontstaat er bij het eventueel wegbestemmen van bedrijventerreinen een risico op planschade.
2. De begripsbepalingen ten aanzien van detailhandel hebben wij aangepast. De aanduiding 'Detailhandel perifeer' nemen wij niet meer op in het bestemmingsplan; de begripsbepaling van detailhandel in volumineuze goederen is aangepast.
3. Binnen het bestemmingsplan vallen gronden die op dit moment feitelijk nog niet zijn uitgegeven, zodat bestaande mogelijkheden niet gelijk zijn aan bestaand gebruik. Voor deze gronden is, om de mogelijke stikstofdepositie te kunnen bepalen, een berekening gemaakt met het programma AERIUS, versie beta7. Hiertoe zijn de contouren van het betreffende deel van het plangebied ingevoerd in het programma. Er is uitgegaan van de sector industrie, algemeen. Uit de berekening in AERIUS blijkt dat de stikstofemissie niet zorgt voor een significant effect op de aanwezige Natura2000 gebieden. Deze resultaten zijn opgenomen in de Voortoets Natuurbeschermingswet.

4. Voor zover de landschappelijke inpassing in de vigerende bestemmingsplannen is geborgd hebben wij dit in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' overgenomen. Wij zijn van mening dat we aan bestaande situaties/bestemmingen geen nieuwe of aanvullende - in dit geval beperkende - voorwaarden kunnen verbinden. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is met name om binnen de groenbestemmingen een bepaald kwaliteitsniveau te realiseren op het gebied van landschappelijke inpassing. Daarnaast is het de bedoeling om van het beeldkwaliteitsplan een stimulerende werking te laten uitgaan. Het is niet de bedoeling om dit als voorwaardelijke verplichting te formuleren omdat dit een beperking van de nu geldende mogelijkheden zou betekenen. Het beeldkwaliteitsplan stellen wij als welstandsbeleid samen met het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' vast.
5. Uit overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland blijkt dat wij in het bestemmingsplan de correcte contour hebben opgenomen. De PR 10-6 contour ligt op 45 meter rondom het vulpunt. In het bestemmingsplan zullen wij tevens de PR 10-6 contouren van de afleverinstallatie en de het reservoir opnemen, respectievelijk 15 en 25 meter. Hieruit concluderen wij tevens dat er geen er geen (bedrijfs)woning binnen de PR 10-6 contour valt.
6. In het bestemmingsplan beperken wij de mogelijkheid tot het opslaan van vuurwerk tot maximaal 10 ton.
7. Wij nemen in de voorwaarden op dat bij vestiging van een Bevi-inrichting de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens dient te liggen.
8. De molenbiotoop wordt alsnog in plantoelichting, regels en verbeelding opgenomen. Dit geldt ook voor de molen in Cadzand.

Ambtshalve wijzigingen (voorontwerp > ontwerp), Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'

1	Paragraaf 5.11 van de toelichting	De parkeerparagraaf wordt als volgt aangepast: Het gemeentelijk beleid is er op gericht om parkeren op eigen terrein op te vangen. Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. In het openbaar gebied geldt voor vrachtwagens op werkdagen na 18.00 uur en in de weekenden een parkeerverbod op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Om parkeerproblemen te voorkomen (met name bij gebruiksveranderingen) is in de regels opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig dient te zijn. Voor het bepalen hoeveel parkeergelegenheid noodzakelijk is toetst de gemeente aan de CROW-normen, totdat er eigen gemeentelijk beleid is vastgesteld.
2	Dubbelbestemming Leiding - Water	De dubbelbestemming Leiding - Water wordt aangepast in Leiding - Riool (Artikel 8), zodat de dubbelbestemming aansluit op de aanwezige leidingen.
3	Oppervlakten van de bedrijventerreinen	De oppervlakten van de bedrijventerreinen (pag. 7 toelichting) zijn in overeenstemming gebracht met de oppervlakten van de bedrijventerreinen op verbeelding van het bestemmingsplan.
4	Discotheek	Aan de vestiging van een discotheek kan op basis van artikel 3.6.5 via een afwijkingsbevoegdheid medewerking worden verleend. In de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2) is een discotheek ook opgenomen. Om de relatie met elkaar aan te geven wordt "Discotheken" in bijlage 3 aangepast in "Discotheken, categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten".
5	Afstand tot de perceelsgrens	In het bestemmingsplan wordt een minimale afstand van 1 meter tot de perceelsgrens aangehouden voor bouwwerken, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd.

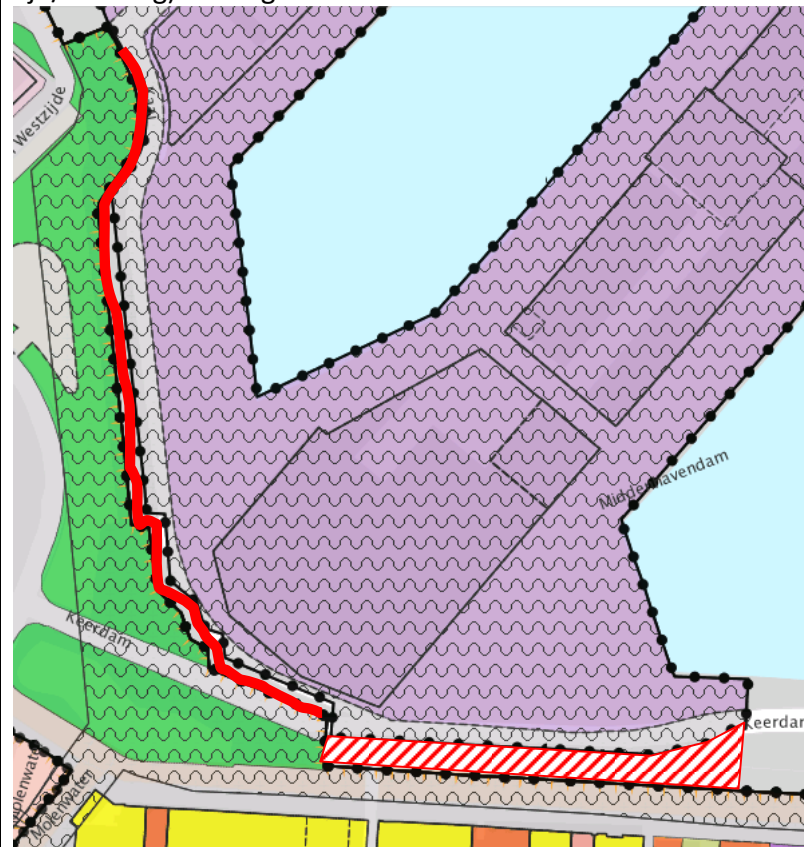
6	(Productiegebonden) detailhandel	<p>De regels ten aanzien van (productiegebonden) detailhandel worden als volgt aangepast.</p> <p><i>1.36 Groothandel</i> Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en het gebruik als experience center (showroom en demonstratieruimte) voor de zakelijke markt, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden, <u>alsmede onderschikte verkoop en/of levering van deze goederen aan de particuliere markt.</u></p> <p><i>Artikel 1.54 Productiegebonden ondergeschikte detailhandel</i> beperte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.</p> <p><i>Artikel 3.1.1 onder f.</i> productiegebonden detailhandel tot maximaal 15% van het totale brutovloeroppervlak tot een maximum van 150 m² verkoopvloeroppervlak;</p>
7	Artikel 3.6.5 onder c.	<p>Artikel 3.6.5 onder c. wordt als volgt aangepast: omliggende bedrijven en (bedrijfs)woningen worden uit milieuoogpunt niet beperkt;</p>
8	De Vlasschaard 1 te Eede	<p>De vergunde en aanwezige bedrijfswoning De Vlasschaard 1 te Eede is niet bestemd, de aanduiding (bw) wordt toegevoegd.</p>
9	Nijverheidsweg 15 te Eede	<p>De vergunde en aanwezige bedrijfswoning Nijverheidsweg 15 te Eede is niet bestemd, de aanduiding (bw) wordt toegevoegd.</p>

10	Nijverheidsweg 19a te Eede	De vergunde en aanwezige bedrijfswoning Nijverheidsweg 19a te Eede is niet bestemd, de aanduiding (bw) wordt toegevoegd.
11	Industrieweg 20 te Sluis	De vergunde en aanwezige bedrijfswoning Industrieweg 20 te Sluis is niet bestemd, de aanduiding (bw) wordt toegevoegd.
12	Groenbestemming, Eede	<p>De gemeentelijke percelen - niet zijnde uitgeefbare terreinen - op het bedrijventerrein te Eede worden bestemd als 'Groen' (conform bijgevoegde tekening).</p> 
13	Gasleiding	In de paragraaf Externe veiligheid van de toelichting is de naam van de aanwezige gasleiding in het plangebied niet correct opgenomen. De naam Z-551-03-KR-040 wordt vervangen door Z-551-03.

14	Zonering	De milieucategorieën worden aangepast conform de milieuzonering vanuit de woningen buiten de bedrijventerreinen en de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt over het algemeen als uitgangspunt gehanteerd dat naast bedrijfswoningen, bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar zijn. Omdat het in dit geval gaat om een bestaande situatie, is het algemeen aanvaardbaar om direct aangrenzend aan bedrijfswoningen bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toe te staan. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met de maximale milieucategorieën conform de vigerende bestemmingsplannen. De verbeelding en toelichting worden hierop aangepast.	
15	Functieaanduiding toevoegen	Deltahoek 1, Breskens aanduiding (dcc)	detailhandel in caravans en chalets
		Deltahoek 44, Breskens aanduiding (kas)	een overdekte kartingbaan met bijbehorende horecavoorzieningen, sportscholen, een indoorskibaan, of een daarmee vergelijkbare sportieve recreatieve voorziening
		Oranjestraat 60, IJzendijke aanduiding (dhv)	Detailhandel in volumineuze goederen
16	Artikel 17.1.d, afwijken bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Artikel 17.1.d. wordt als volgt aangepast: de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;	

17 Plangrens

De plangrenzen ter hoogte van de Keerdam worden aangesloten op de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Kom Breskens' (zie rode lijn/arcering). Deze gronden worden bestemd als 'Verkeer'.



18 Haventerrein Breskens (nieuw viscentrum)

Het plangebied voor het nieuwe viscentrum in het havengebied Breskens is onderdeel van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis. Indien de procedures voor beide bestemmingsplannen gelijktijdig starten, wordt het plangebied voor het viscentrum uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis gehaald.

19	Bestemming 'Waterstaat-Waterkering'	De regeling uit bestemmingsplan 'Viscentrum Breskens' overnemen.
20	Artikel 3.1.1 onder k.	De regeling: ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca van categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten ten behoeve van de bedrijven zoals opgenomen in bijlage 2; aanpassen in: ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca tot en met categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten ten behoeve van de bedrijven zoals opgenomen in bijlage 2;
21	3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Lid a. als volgt aanpassen: a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt.
22	3.7 Wijzigingsbevoegdheid	3.7 Wijzigingsbevoegdheid wordt 3.7 Wijzigingsbevoegdheden Een algemene wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Groen'. In de toelichting een beschrijving opnemen voor de duurzaamheidsladder (leveren wij op een later moment aan).
23	Zonneparken/panelen	Afwijkingsbevoegdheid (gebruik+bouwen) opnemen voor het mogelijk maken van zonneparken/panelen op het bedrijventerrein.
24	Parkeren Breskens	In het havengebied Breskens de mogelijkheid opnemen om te parkeren (ook ten behoeve van andere functies dan bedrijf).
25	Akoestisch onderzoek	Het akoestisch onderzoek ten behoeve van het dezoneeren van het haventerrein en Deltahoek opnemen in de toelichting samen met een beschrijving. (definitieve versie volgt later)