

OP 28 SEP. 2006

, VOORZITTER

, GRIFFIER

sluis

heille

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
6962	18-01-2006	28-09-2006 (gewijzigd)	gemeente	Goedkeuring is onthouden aan: een deel van de plan- enkele delen kaart(en) een deel van de voor- enkele delen schriften zoals in rood aangegeven

~~Goedgekeurd~~
Ged. goedgekeurd bij besluit van
~~Goedk. onthouden~~ Gedeputeerde Staten van Zeeland
van 24-04-2007 20
nr. 0704485/13 dir. RMW
voor dezen,
de directeur Ruimte, Milieu en Water

opdrachtleider : ir T.C.M.C. van Aalst

111 111 111 111 111 111 111 111 111 111
2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000

Op 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11

VOORZITTER

GRONDBELEG



Inhoud van de toelichting	1
1. Doel en opzet	blz. 3
1.1. Doel	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Planopzet	4
2. Analyse plangebied	5
2.1. Historische ontwikkeling	5
2.2. Ruimtelijk-functionele analyse en opzet	5
2.3. Archeologische waarden	8
2.4. Milieukwaliteit	9
2.5. Water	13
2.6. Natuur	14
2.7. (Buis)leidingen en telecommunicatieverbindingen	15
3. Planbeschrijving	17
3.1. Beleidsprogramma	17
3.2. Beschrijving juridische regeling	19
4. Uitvoerbaarheid	25
4.1. Handhaving	25
4.2. Financiële uitvoerbaarheid	25
5. Inspraak en overleg	27
5.1. Resultaten inspraakprocedure	27
5.2. Resultaten overlegprocedure	30
5.3. Ambtshalve aanpassingen	34
6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	35
6.1. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	35
6.2. Aanpassing toelichting	35

Bijlagen (ingebonden):

1. Beleidskader
2. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten
3. Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten
4. Verslag inspraak

Bijlagen (los bijgevoegd):

- Pilotstudie Landelijke bebouwingsconcentraties, gemeente Sluis-Aardenburg / provincie Zeeland, rapportnummer SA 2003, 1996 bureau RDH, vastgesteld gemeenteraad Sluis-Aardenburg 1996.
- Lijst van verleende vrijstellingen.

1. Doel en opzet

3

1.1. Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequaat juridisch-planologisch beleids- en toetsingskader (regeling) c.q. een samenhangende en actuele ruimtelijke-functionele onderbouwing en bestemmingsregeling voor het buurtschap Heille. Dit bestemmingsplan vervangt de voor het plangebied (zie paragraaf 1.2) vigerende bestemmingsregeling¹⁾, welke op onderdelen niet meer in overeenstemming is met of onvoldoende aansluit op de huidige ruimtelijke situatie en ontwikkelingen en actuele inzichten aangaande beleid en regelgeving.

Het accent in dit bestemmingsplan ligt op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik en op het waarborgen van het woon- en leefklimaat en aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Daarnaast worden enkele beperkte woningbouwmogelijkheden binnen de huidige bebouwingscontour geregeld en wordt wat betreft bestemmingsregeling/-methodiek aangesloten op recente plannen voor andere kernen binnen de gemeente, wordt rekening gehouden met actuele beleidsinzichten van gemeente, provincie en rijk en met actuele wet- en regelgeving.

1.2. Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het Zeeuws-Vlaamse buurtschap Heille. Heille ligt op het kruispunt van de wegen tussen en op korte afstand van Aardenburg (circa 2 km), Sluis (circa 5 km) en de rijksgrens en het Belgische Middelburg (circa 1 km). De omgeving van het plangebied wordt getypeerd door rust en ruimte, heeft een landelijke karakteristiek en kent overwegend een agrarisch gebruik.

Kaart 1 Ligging plangebied



¹⁾ Voor het grootste deel van het plangebied geldt de vijfde (partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (in 1996 vastgesteld door gemeenteraad van de voormalige gemeente Sluis-Aardenburg). Voor enkele kleine/ondergeschikte planonderdelen vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Aardenburg (in 1979 vastgesteld door gemeenteraad van de voormalige gemeente Aardenburg).

1.3. Planopzet

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

Hoofdstuk 2 geeft een globale beschrijving van de historische ontwikkeling en omvat de resultaten van de uitgevoerde ruimtelijke en functionele analyse. Deze analyses zijn van belang om een oordeel te kunnen vormen over de gebiedskarakteristieken en aanwezige kwaliteiten in het plangebied en over de wenselijkheid van het vastleggen daarvan in de bestemmingsregeling. Aandacht wordt onder andere besteed aan de relatie van Heille met het landschap en de ruimtelijke structuur/opbouw van de bebouwingsconcentratie, archeologische en natuurwaarden en aan overige functionele aandachtspunten die van belang zijn voor de regeling van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt eerst ingegaan op het gemeentelijke beleidsprogramma voor Heille. Daartoe wordt beknopt het ruimtelijk-functionele beleid beschreven. Dit beleid is gebaseerd op het in bijlage 1 weergegeven relevante meer algemene beleidskader en de in de hoofdstukken 2 aangegeven resultaten van de ruimtelijke en functionele analyse. Voorts wordt ingegaan op het handhavingsbeleid van de gemeente.

Ook wordt in dit hoofdstuk de bestemmingsregeling toegelicht. Het aangegeven ruimtelijk functionele beleid voor Heille is het uitgangspunt voor de regeling.

Hoofdstuk 4 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

2. Analyse plangebied

5

2.1. Historische ontwikkeling

Heille is ontstaan/gelegen op de in deze streek oost-west georiënteerde zandrug die doorloopt tot in België en aan het driehoekige kruispunt van de wegen tussen Aardenburg, Sluis en het Belgische Middelburg.

Van het oude dorp, ook wel Zanddijk genoemd, is niet veel meer over. De parochiekerk is in 1572 tijdens strooptochten van de geuzen verwoest en hiervan resten nog slechts de funderingen en het voormalige kerkhof. Heille was een eigen gemeente tussen 1776 en 1880, maar het had geen eigenlijke dorpskern, geen kerk, school of molen. Het dorpje bestond slechts uit enkele verspreid liggende boerderijen en woonhuizen. In 1912 werd een R.K.-schooltje gebouwd waarin tegenwoordig het dorpshuis is gevestigd. Heille heeft de laatste periode(n) geen noemenswaardige ontwikkeling doorgemaakt.

In de 80 jarige oorlog is het landschap rond Heille veranderd. In 1583 werden de dijken bij Sluis doorgestoken, waardoor het Lapscheurse Gat doordrong tot Heille. De Zanddijk bij Heille brak in 1591 door, zodat het zeewater ook het Vlaamse Middelburg bereikte. De polders op de Belgische grens (Gatpolder en Papenpolder) zijn de resultaten van deze doorbraak. Ook de Stierskreek ten noorden van het plangebied is een restant van de inundaties.

2.2. Ruimtelijk-functionele analyse en opzet

Ruimtelijk-functionele structuur en inrichting

Waarborging en zo mogelijk versterking van het ruimtelijk-functionele karakter (structuur en inrichting) van Heille is van belang en gewenst. Dit karakter, dat is ontleent aan haar ontstaansgeschiedenis, bepaalt in grote mate de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van het buurtschap en de relatie met/en de inpassing er van in de omgeving.

De centrale driehoek en de toeleidende linten welke worden gevormd door de wegen vanuit Aardenburg, Sluis en het Belgische Middelburg zijn goed herkenbaar in en kenmerkend voor de ruimtelijke structuur en oorsprong van het buurtschap Heille. De historische wegenstructuur is nagenoeg onaangetast. Ook de daaraan gelegen en goed in het landschap zichtbare concentratie van (enige) bebouwing vormt nog een duidelijke verwijzing naar de oude nederzetting.

Het buurtschap heeft een markant landelijk karakter dat in belangrijke mate zowel de hoge beeldkwaliteits- en beleefingswaarde, de woon- en leefkwaliteit als ook de landschappelijke inpassing bepaalt. Dit betreft de beeldelementen die bijdragen aan de groene ruimtelijke uitstraling van het buurtschap, het bebouwingspatroon en de inrichting van de openbare ruimte.

De goed beleefbare verwevenheid en relatie van het buurtschap met het aangrenzende agrarische gebied vormen hierin belangrijke beeldkenmerken. Het omringende landschap dringt duidelijk waarneembaar door in het buurtschap. Woon- en agrarische percelen met/en tuinen, weides, akkers en boomgaard alsmede hier en daar aanwezige beboste percelen, incidentele bomen, structuurbegeleidende laanbeplanting (bestaande uit voornamelijk knotwilgen) en doorkijken naar/zichtrelaties met het omringende landschap wissen elkaar af in het plangebied.



Ook de open/losse (woon- en agrarische) bebouwingsstructuur, de overwegend lage goothoogten, steile kappen en gevarieerde architectuur/verschijningsvormen van de bebouwing, de verspringende rooilijnen als ook de eenvoudig uitgevoerde wegprofielen (smalle rijbanen met een sober materiaalgebruik en grasbermen/groenstroken, trottoirs ontbreken en enkele half- of onverharde wegen²⁾ zijn kenmerkend voor en versterken in hun onderlinge samenhang de identiteit van Heille.

Over het algemeen is sprake van een goede landschappelijke inpassing van Heille. Voorgaande beeldkenmerken bieden in onderling samenhang hiervoor voldoende waarborgen. Bij de oostelijke entree van het buurtschap is ruimtelijk kwalitatieve verbetering gewenst: aldaar aanwezige bedrijfsbebouwing en het dorps huis zijn dominant aanwezig en detoneren in het landschap. Realisering van afscherpende beplanting kan deze ruimtelijke dissonantie opheffen.

Heille profileert zich zowel ruimtelijk als functioneel vooral als een kleine woongemeenschap in het West Zeeuws-Vlaamse polderlandschap. In de afgelopen jaren zijn de bedrijfsactiviteiten en werkgelegenheid in het buurtschap sterk teruggelopen en is hier nog slechts van beperkte omvang. De vrijgekomen bedrijfsbebouwing heeft thans vooral een woonfunctie. Heille herbergt nog slechts één reëel agrarische bedrijf en één aannemingsbedrijf (zie bijlage 2). Daarnaast is bij een deel van de woningen sprake van aan-huis-gebonden beroepen/bedrijvigheid of recreatief gebruik (tweede woning).

De bedrijfsactiviteiten van het loon-/dorsbedrijf aan de Heilleweg 21 zijn inmiddels beëindigd. Thans vindt hier op beperkte schaal (hobbymatig) veehouderij plaats: uitbreiding van deze activiteit is door betrokkene wel gewenst doch vanwege milieukwaliteitseisen/-wetgeving hier niet mogelijk. Ter plaatse wordt herinvulling met woningbouw van belang geacht/voorgestaan. Dit was reeds onderbouwd en beleidsmatig vastgelegd c.q. voorzien in de "Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties" (1996) en in de vijfde (partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied³⁾: doel hiervan was om ter plaatse andere bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangende ongewenste milieuhinder te voorkomen en daarmee het woon- en leefklimaat te verbeteren. Dit beleid is nog steeds actueel en gewenst. Tevens kan herstructurering door woningbouw ter plaatse bijdragen aan het waarborgen en mogelijk zelfs versterken van de beeldkwaliteit van het buurtschap c.q. ruimtelijke kwalitatief verval voorkomen. In voorkomend geval dient ruimtelijk hierbij wel te worden aangesloten op het bestaande bebouwingspatroon: naast de bestaande woning is hier stedenbouwkundig herinvulling met maximaal 1 à 2 extra vrijstaande woningen goed denkbaar.

Het akkerbouwbedrijf aan de Zuiderbruggeweg 3 is beëindigd. De voormalige bedrijfswoning heeft louter nog een woonfunctie. Voor het bedrijfsgebouw direct achter de woning is op 29 juli 2004 vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor de uitoefening van een ambachtelijk bedrijf (nieuwbouw en restauratie modelschepen). Agrarische (her)gebruik is voor het beschikbare overige deel van dit perceel (met bedrijfspannen) – gelet op de omvang en potentiële bruikbaarheid en de specifieke ligging op de overgang naar, ruimtelijke impact op en relatie met het aangrenzende landelijk gebied – de meest logisch optie en hiernaar gaat dan ook de voorkeur uit.

Rekening houdende met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het buurtschap zijn naast voornoemde herinvulling van het perceel van het voormalige loon-/dorsbedrijf aan de Heilleweg met maximaal 2 extra woningen ook de volgende inbreidingen met woningbouw goed denkbaar en mogelijk (ook deze locaties zijn kwalitatief onderbouwd en beleidsmatig reeds vastgelegd in genoemde pilotstudie).

- Inbreiding aan de oostzijde van de Heilleweg op het agrarische perceel tussen Heilleweg 19 en 21 met maximaal 2 vrijstaande woningen;
- Inbreiding aan de westzijde van de Heilleweg tussen de Zandstraat en de woning Noorderbruggeweg 2 met maximaal 2 vrijstaande woningen;
- Inbreiding aan de noordzijde van de Noorderbruggeweg tussen de huisnummers 2 en 4 met maximaal 1 vrijstaande woning.

De totale maximale woningbouwcapaciteit op deze locaties bedraagt daarmee 7 woningen. Dit is 2 minder dan in de pilotstudie was aangegeven. Gelet op de beperkt beschikbare ruimte en de ruimtelijke kwalitatief gewenste waarborging van de kernmerkende open/losse bebouwings-

²⁾ Onverharde wegen in het plangebied zijn het Karnemelkstraatje en het wegje aan de Zuiderbruggeweg tussen de woningen 17 en 19. Het binnen het plangebied gelegen westelijk deel van de Noorderbruggeweg is halfverhard.

³⁾ Pilotstudie Landelijke bebouwingsconcentraties, gemeente Sluis-Aardenburg / provincie Zeeland, rapportnummer SA 2003, 1996 bureau RDH, vastgesteld gemeenteraad Sluis-Aardenburg 1996

structuur en doorzichten wordt het van belang geacht dat ten opzichte van de pilotstudie 1 woning minder wordt gerealiseerd op het agrarische perceel tussen Heilleweg 19 en 21 en verdichting aan de Zuiderbrugweg (tussen huisnummers 5 en 7) komt te vervallen.

Omdat het bij deze 4 potentiële woningbouwlocaties gaat om nieuwe lintbebouwing tussen bestaande bebouwingsclusters aan één zijde van de weg wordt versterking van het bestaande structuurbeeld bereikt.

Deze herinvulling en inbreiding met woningbouw past bovendien in de functionele identiteit van Heille en in het provinciaal ontwikkelingsperspectief voor dit (dekzand)gebied (zoals aangegeven in het Streekplan Zeeland: combinatie van behouden en versterken van het huidige patroon en het benutten van nieuwe kansen voor ontwikkeling en/of het vergroten van de herkenbaarheid van het landschap). Verdere verdichting met woningbouw is in Heille thans niet aan de orde noch ruimtelijk kwalitatief gewenst.

Aan de Zuiderbrugweg 10 is een dorpshuis. Voor de overige (maatschappelijke en dagelijkse) voorzieningen zijn de inwoners van Heille geheel aangewezen op de omliggende kernen, met name Aardenburg. Vestiging van dergelijke voorzieningen in dit buurtschap is gelet op de markt(ontwikkelingen) niet te verwachten.

In het kader van het project "Duurzaam Veilig West Zeeuwsch-Vlaanderen" is Heille aangemerkt als een 30 km/uur gebied. In dit verband worden (in 2004) optische wegversmallingen aangebracht op de kruispunten.

In Heille zijn geen afzonderlijke fietsvoorzieningen aanwezig. Dergelijke voorzieningen zijn ook niet noodzakelijk: bij het rustige (verblijfs)karakter van dit buurtschap en de aanmerking en inrichting als 30 km/uur gebied past een gemengde verkeersafwikkeling op de wegen in het plangebied.

Beeldkwaliteit

Het in de "Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties" (1996) in gang gezette beeldkwaliteitsbeleid is op hoofdlijnen nog steeds actueel. Continuering van dit beleid en op onderdelen actualisering daarvan (rekening moet worden gehouden met de uit voorgaande ruimtelijk-functionele analyse voortkomende ruimtelijk kwalitatief gewenste waarborgen en mogelijke geachte ontwikkelingen) wordt voor Heille van belang geacht.

Toegevoegde woonbebouwing was en is alleen aanvaardbaar als, naast de positieve bijdrage aan de structuur, het uiterlijk en situering ervan past in het bestaande landelijke en stedenbouwkundige bebouwingsbeeld van Heille.

Een belangrijke kenmerk van dit beeld is dat Heille geen zodanig markante gebouwen kent die in de omgeving domineren: noch in maat of schaal, noch in materiaal- of kleurgebruik, noch in vormtypologie. Dit impliceert niet dat eigentijdse vormgeving is uitgesloten, maar het betekent wel dat grote zorgvuldigheid en aandacht nodig is.

Daarnaast is zoals eerder al is aangegeven het open/losse bebouwingsbeeld en het daarmee samenhangende doorzichten naar het landelijk gebied kenmerkend. Onbebouwde en open ruimten tussen de bebouwing en bebouwingsclusters waarborgen de duidelijk waarneembare relaties met het landelijk gebied of anders gezegd aanwezige bebouwing(sclusters) wordt/worden ervaren als onderbrekingen van de openheid in de stedenbouwkundige structuur en het landelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zoals inbreiding en herinvulling zijn weliswaar mogelijk en acceptabel doch dienen hiermee zoveel mogelijk rekening te houden. In dit verband zijn als uitgangspunt voor ontwikkeling van woningbouw het (tussen percelen) waarborgen van onderlinge bebouwingsvrije afstanden van ten minste 6 meter en zo mogelijk gemiddeld meer dan 10 meter van belang. Voorts wordt bij woningbouw aan de oostzijde van de Heilleweg (op de gronden tussen de woningen Heilleweg 19 en 21) belang gehecht aan behoud van of een breed doorzicht of twee smalle(re) doorzichten tussen het oostelijk daarvan gelegen driehoekig binnengebied en het westelijk gelegen landelijk gebied.

De overige aangegeven bebouwingsmogelijkheden betreffen de plaatsen waar geen uit- of doorzicht op het landelijk gebied bestaat. Het gaat daarbij steeds om nieuwe lintbebouwing aan één zijde van de weg. Nieuwe lintbebouwing die het buurtschap verder uitrekt en lintbebouwing aan twee zijden van de weg zijn niet gewenst, omdat zij het essentiële kwaliteitsbeeld van openheid teveel aantasten. Op deze manier blijft deze ruimtelijke karakteristiek behouden en wordt het (zoals hiervoor al is aangegeven) het structuurbeeld versterkt.

Nieuwe bebouwing moet daarnaast ook op architectonisch of bouwplanniveau aansluiten op de essentiële beeldkenmerken van de bestaande woonbebouwing in Heille. Daartoe zijn ook de volgende beeldkwaliteitsaspecten/-eisen van belang voor bouwplannen en bij de welstandstoetsing daarvan.

- Kaptoepassing: voor alle gebouwen van enige importantie.
- Dakhellingen: tussen 43 en 50 graden (in ieder geval overal 40 graden of meer).
- Nokrichtingen: deze zijn niet eenduidig.
- Dakvoetheogte: maximaal 4 meter en bij voorkeur niet hoger dan 3,5 meter, behoudens een incidentele afwijking die ter beoordeling wordt voorgelegd aan welstand.
- Nokhoogte: maximaal 10 meter.
- Materiaal- en kleurgebruik: overwegend natuurlijke materialen in gedekte kleuren (afgezien van de agrarische bedrijfsgebouwen).
- Beeldbepalende gevelopeningen zoals deuren en ramen:
 - oppervlak > 1,0 m²; en
 - hoogte-breedte verhoudingen daarvan meer dan 1,25 : 1 (geen vierkante vorm).
- Woningen moeten zich onderling onderscheiden door een eigen verschijningsvorm/architectuur (zelfstandige eenheden).
- Hoogte begane grond vloer: niet hoger dan 0,5 meter boven de weg.

Verevening / herstructureringsfonds

Momenteel is gemeentelijk een beleidsnota over een eventueel in te stellen herstructureringsfonds in voorbereiding. Het is de bedoeling dat per nieuw te bouwen woning die wordt toegevoegd aan het huidige woningaantal, een bijdrage wordt gestort in het herstructureringsfonds. Vanuit dit fonds wordt de herstructurering van de bestaande woningvoorraad bekostigd. Dit stemt overeen met het provinciale vereveningsbeleid (zie ook bijlage 1).

2.3. Archeologische waarden

In aansluiting op het verdrag van Valletta (Malta) streeft de provincie Zeeland naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Basis/vertrekpunt voor de implementatie van dat op behoud van archeologisch erfgoed gerichte beleid vormen de Archeologische Monumentenkaart voor Zeeland (AMK)⁴⁾ en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)⁵⁾. Ook dient rekening te worden gehouden met eventuele bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en/of de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) bekende archeologische bodemvondsten.

Archeologische monumentenkaart Zeeland (AMK)

Op de AMK is in Heille de noordelijk van de Zuiderbrugweg gelegen omgeving aan/bij de Ezelstraat, Heilleweg en het oostelijk deel van de Zandstraat opgenomen als kern van hoge archeologische waarde (monumentnummer 13462).

Het terrein zuidwestelijk van de kruising Heilleweg-Zandstraat is aangeduid als terrein van hoge archeologisch waarde (monumentnummer 2427).

Uit de catalogus behorende bij de AMK hebben beide aanduidingen betrekking op de oude dorpskern van Heille. De funderingen van de parochiekerk die in 1572 is verwoest en het oude kerkhof zijn nog aanwezig. Planologische bescherming van de archeologische waarden binnen deze gebieden is noodzakelijk.

4) Op de AMK staat een aantal geselecteerde terreinen en kernen die op dit moment bekend zijn en voor het merendeel een status hebben omdat ze zijn voorzien van een waardering die varieert van zeer hoge archeologische waarden tot archeologische waarden. Alle AMK-terreinen bevatten volgens de provincie archeologische monumenten die in aanmerking komen voor behoud in de oorspronkelijke toestand ("in situ").

5) De IKAW geeft een overzicht van te verwachten archeologische waarden en is complementair aan de AMK. De IKAW geeft in vier verschillende waarden, te weten zeer laag, laag, middelhoog en hoog, aan wat op een bepaalde plaats de trefkans is of de verwachtingswaarde is dat zich archeologische resten in de bodem bevinden. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat met name de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde belangrijk zijn.

Door Gedeputeerde Staten van Zeeland zijn in mei 2001 de Zeeuwse AMK en IKAW als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten vastgesteld.

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

De IKAW geeft het plangebied aan als een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden.

Overige waarnemingen in Heille

In ARCHIS, de archeologische database van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, zijn verschillende gegevens geregistreerd over waarnemingen en vondsten in Heille en omgeving. Gewezen wordt onder andere op de hiervoor genoemde kerkfunderingen.

2.4. Milieukwaliteit

Bedrijven

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten van de in Heille aanwezige bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt in niet-agrarische bedrijven en agrarische bedrijven.

Een overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven is opgenomen in bijlage 2.

Milieuaspecten niet-agrarische bedrijven

Aan de Zuiderbrugweg 14 is een aannemingsbedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt op korte afstand van woonbebouwing. Dit kan gezien aard en omvang een negatief effect op het woon- en leefklimaat hebben. Daarnaast is voor het bedrijfsgebouw direct achter de woning Zuiderbrugweg 3 vrijstelling verleend voor de uitoefening van een ambachtelijk bedrijf (zie paragraaf 2.2.).

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van de bedrijven wordt in bestemmingsplannen gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten aan de hand van milieucategorieën zijn gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de categorie is waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald.

De belangrijkste bron die ten grondslag ligt aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten is de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (de milieucategorieën 3 en 4 zijn onder andere gedifferentieerd naar grootte). Voor een uitgebreide toelichting op de staat⁶⁾ wordt verwezen naar bijlage 3.

Inschaling van bedrijven

Het ambachtelijke bedrijf (nieuwbouw en restauratie modelschepen) kan worden aangemerkt als een bedrijf uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2). Categorie 2-bedrijven kunnen gezien de aard en invloed op de omgeving tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing worden gesitueerd, echter in het algemeen in gebieden met gemengde functies.

Het aannemingsbedrijf aan de Zuiderbrugweg 14 is geïnventariseerd en ingeschaald in milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Categorie 3.1-bedrijven zijn bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken en dienen hiervan in het algemeen gescheiden te zijn door middel van een weg of groenstrook (richtafstand 50 meter).

Milieuzonering

Om milieuhygiënische redenen kunnen in het plangebied niet alle denkbare bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. In verband hiermee is een milieuzonering gewenst, waarbij wordt aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten vanuit milieuoogpunt waar toelaatbaar zijn. Omdat het gaat om bedrijfspercelen in een landelijke bebouwingsconcentratie waar van oudsher sprake is van een menging van functies, worden, gegeven de ligging te midden van woonbebouwing, bedrijven tot en met categorie 2 toelaatbaar geacht.

⁶⁾ Staat van Bedrijfsactiviteiten versie SBI 93/voll., april 2003

Het aannemingsbedrijf past niet in de hiervoor aangegeven milieuzonering. Voor het bedrijf gelden milieubeperkingen: een op de nabijheid van (geluids)gevoelige functies afgestemde milieuvergunning is hierbij van belang. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is vooralsnog niet aan de orde.

Agrarische bedrijven

Aanbod en situering

De agrarische bedrijfspercelen in Heille liggen nabij woonbebouwing. In het plangebied is thans nog één reëel agrarisch bedrijf actief, het agrarische bedrijf dat gelegen is aan de Zandstraat 13. Het kadastraal perceel sectie N nummer 527 in de oksel van de Zandstraat en de Heilleweg is onderdeel van het buiten het plangebied aan de Zandstraat 2 gelegen agrarische bedrijf. De agrarische activiteiten op het genoemde perceel zijn van marginale betekenis. Voor dit perceel is geen aparte AMvB of milieuvergunning van toepassing en de daarop aanwezige bebouwing wordt enkel gebruikt voor opslag.

De bedrijfsactiviteiten van het akkerbouwbedrijf aan de Zuiderbrugweg 3 zijn onlangs beëindigd. De voormalige bedrijfswoning heeft nu enkel een woonfunctie en het bedrijfsgebouw direct achter de woning zal, zoals eerder is vermeld, worden gebruikt voor de uitoefening van een ambachtelijk bedrijf (nieuwbouw en restauratie modelschepen). Zoals in paragraaf 2.2 al is geschreven gaat de voorkeur uit naar agrarisch (her)gebruik voor het beschikbare overige deel van dit perceel (inclusief de twee bedrijfspanden aan de westzijde van het perceel). Op grond van milieuwetgeving dient bij het weer in gebruik nemen van het perceel en de daarop aanwezige opstallen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van woningen (milieugevoelige functie) in de omgeving van het perceel.

Daarnaast is in paragraaf 2.2 al aangegeven dat ter plaatse van het voormalige het loon-/dorsbedrijf op het perceel Heilleweg 21 op beperkte schaal (hobbymatig) zoogkoeien worden gehouden. Betrokkene heeft aangegeven de activiteiten te willen uitbouwen naar een reëel agrarisch bedrijf. Op de huidige locatie is dit uit oogpunt van milieuwetgeving niet mogelijk.

Buiten het plangebied, maar dicht tegen de kern aan, zijn eveneens twee agrarische bedrijven gevestigd. Het betreft het agrarisch bedrijf aan de Heilleweg 15 en het hiervoor vermelde agrarisch bedrijf aan de Zandstraat 2.

Milieusituatie

Agrarisch bedrijvigheid

Het agrarisch bedrijf aan de Zandstraat 13 valt onder de werking van een Algemene maatregel van bestuur (AMvB), te weten het "Besluit melkrundveehouderij milieubeheer" (1995). Om (geur)overlast te voorkomen dient, afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf, een bepaalde afstand te worden aangehouden tot (recreatie)woningen. In deze worden afstanden genoemd tussen de bedrijven en woningen van derden. Met deze afstanden wordt bedoeld de afstand tussen de te beschermen objecten en de bedrijfsmatige onderdelen van de inrichting. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de ruimten waar het vee wordt gestald. Omdat de activiteiten op het perceel Heilleweg 21 een zeer kleinschalig karakter hebben, is er geen sprake van een inrichting volgens de Wet milieubeheer. De activiteiten vallen derhalve niet onder de werking van deze wet.

Het "Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer" is van toepassing verklaard op het bedrijf Heilleweg 15. Dit besluit stelt beperkingen aan het aantal dieren op het bedrijf en regelt minimum afstanden tussen een bedrijfsmatig onderdeel (schuur, stal, mestopslag etc.) tot de dichtstbij gelegen woning van derden. Gezien de aanwezigheid van de (agrarische bedrijfs)woning Zandstraat 2 mogen op het bedrijf Heilleweg 15 maximaal 50 stuks melkrundvee worden gehouden. Voor nieuwe woningbouw wenst het gemeentebestuur een minimumafstand aan te houden van 2550 meter. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd en wordt het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Het agrarische bedrijf aan de Zandstraat 2 beschikt over een oude revisievergunning.

Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer gaat gepaard met geluidshinder. In de Wet geluidshinder (Wgh) is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidshinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wgh geïntroduceerde geluidszones langs wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, wanneer in dat gebied woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of wenselijk worden geacht,

akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verplicht is. De geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe woningen mag als gevolg van verkeer op de genoemde wegen niet hoger zijn dan 50 dB(A), de voorkeursgrenswaarde. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan, onder voorwaarden, ontheffing verlenen tot een maximale geluidsbelasting van 65 dB(A).

Op basis van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering op deze algemene regel is gemaakt voor woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen die op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd.

Daarnaast kan vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening in de omgeving van niet-gezzoneerde wegen (bijvoorbeeld in 30 km/uur gebieden) indicatief akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. In dergelijke gebieden dient namelijk te worden gekeken of de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai de normen niet zal overschrijden. Daarbij is vooral het garanderen van de (wettelijke) binnenwaarde van 35 dB(A) van belang.

De wegen in het plangebied zijn/worden conform de uitgangspunten van duurzaam veilig aangewezen/ingericht als 30 km/uur-gebied. Al deze wegen zijn dan ook gedezoneerd.

De verkeersintensiteiten in Heille zijn dusdanig laag dat zonder akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat:

- de 50 dB(A)-contouren liggen binnen het wegprofiel;
- de (wettelijke) binnenwaarde van bestaande woningen niet wordt overschreden.

Externe veiligheid

In het kader van de ruimtelijke ordening is het aspect externe veiligheid van toenemend belang. Het aspect heeft betrekking op:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen;
- bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

Leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen of- verbindingen waarbij externe veiligheidsaspecten in het geding zijn, zijn niet aanwezig. Evenmin zijn in de omgeving van het plangebied transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

In (de omgeving) van het plangebied liggen geen bedrijven die van invloed zijn op de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied. In Heille vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats. Er zijn ook geen overige opslagen van dien aard dat het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

Bovendien worden in voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige functies rechtstreeks mogelijk gemaakt. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor voorliggende bestemmingsplan.

Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Zodra woningbouw op de in paragraaf 2.2 genoemde potentiële woningbouwlocaties reëel wordt, dient dergelijk bodemonderzoek te worden uitgevoerd en te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie.

Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden.

Voorliggend bestemmingsplan is volledig consoliderend. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Tevens vinden er geen wijzigingen in de verkeersstructuur plaats. Wel zijn een viertal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst mogelijk maken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan wat de

luchtkwaliteit ter plaatse is, om op voorhand duidelijkheid te verschaffen over de luchtkwaliteit en de mogelijke belemmeringen daarvan voor de beoogde ontwikkelingen.

Beleid en normstelling

In de nabijheid van wegen en parkeergarages kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de gezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 2 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²⁾	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
Fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24 uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling)

2) Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mv/etmaal

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Onderzoek en resultaten

Bestemmingsplan Kom Heille is een consoliderend plan, er zijn geen directe bouwmogelijkheden opgenomen. Andere ruimtelijke ontwikkelingen (aan de Heilleweg) zijn pas mogelijk na het toepassen van de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (hierover later meer). Om voorliggend bestemmingsplan te kunnen toetsen aan het Blk is indicatief onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het buurtschap.

De gevolgen voor de luchtkwaliteit na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is niet onderzocht. Als een wijzigingsbevoegdheid aan de orde is dient, bij toepassing van de bevoegdheid te worden voldaan aan het Blk.

Onderzoek luchtkwaliteit buurtschap Heille

De luchtkwaliteit in het buurtschap Heille is berekend met behulp van het CARII-programma⁷⁾ en getoetst aan de geldende grenswaarden. Daarvoor is op een aantal plaatsen indicatief onderzocht wat de achtergrondconcentratie bedraagt. De resultaten zijn opgenomen in tabel 2.

Tabel 2 Indicatieve berekeningen achtergrondconcentratie in Cadzand *

Weg	Berekende afstand	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)
in 2005				
Heilleweg-noord	5 m	19	22	5
Heilleweg-zuid	5 m	20	22	5
in 2010				
Heilleweg-noord	5 m	16	26	27
Heilleweg-zuid	5 m	16	26	27
in 2015				
Heilleweg-noord	5 m	16	26	26
Heilleweg-zuid	5 m	16	26	26

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof

Uit het onderzoek blijkt dat zowel de grenswaarden van stikstofdioxide als fijn stof niet worden overschreden.

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden in de huidige situatie niet overschreden. Op deze punten wordt dus voldaan aan de eisen uit het Besluit luchtkwaliteit.
- Tevens wordt voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde).

Het Besluit en het beleid omtrent luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet vanuit oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

2.5. Water

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijke plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Op 15 september 2004 heeft in het kader van de watertoets overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder, het Waterschap Zeeuws Vlaanderen. De resultaten van het overleg zijn in de-

⁷⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.1, oktober 2005. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CARII-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten.

ze paragraaf weergegeven. Op 22 september 2004 heeft het Waterschap ingestemd met de voorliggende waterparagraaf.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Afwatering

Heille is gelegen op de oost-west georiënteerde zandrug die doorloopt tot in België. Het maai-veld ligt op circa 1,2 m + NAP en hoger. Heille maakt deel uit van het afvoergebied van het ge-maal/uitwateringssluis Cadzand. Via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen (met name buiten de kern) en bermsloten en kavelsloten wordt overtollig water door neerslag afge-voerd richting noordwesten het gemaal.

Heille ligt in twee peilgebieden. Het polderpeil voor het noordelijk deel van Heille (woningen aan de Zandstraat en Heilleweg), is afgestemd op de stedelijke en agrarische belangen (zomerpeil 0,20 m – NAP en winterpeil 0,50 m – NAP). Het polderpeil voor het zuidelijk deel van Heille (woningen aan de Noorderbrugweg) is eveneens afgestemd op beide belangen (zomerpeil 0,00 m NAP en winterpeil 0,30 m – NAP).

Riolering

Heille is voorzien van drukriolering. Het drukrioleringstelsel bestaat uit gemalen en persleidingen, die onder druk met elkaar verbonden zijn en mondt uit op het vrijverval rioleringstelsel van de bebouwde kom Aardenburg. Drukriolering is alleen afgestemd op huishoudelijk afvalwater (dwa). Technisch gezien is het niet mogelijk ook hemelwater (hwa) op het systeem aan te slui-ten. De pompen zijn niet afgesteld op een grote variatie in piekafvoeren en te grote debieten.

Voordeel hiervan is dat het hemelwater in Heille in de huidige situatie al is afgekoppeld. Het ri-oleringstelsel wordt daarmee ontlast en er ontstaat een positief effect op de werking van de ri-oolwaterzuivering, omdat deze minder (schoon) regenwater krijgt aangevoerd. Daarnaast is het voor de gemeente niet nodig bergingscapaciteit in het stelsel van Aardenburg te reserveren. Al-le dakoppervlakken en wegoppervlakken in Heille wateren nu al af via de aanwezige (berm)sloten in de kern.

Verdere maatregelen in het kader van duurzaam waterbeheer zijn vooralsnog niet nodig. Thans zijn de voorbereidingen gestart om te komen tot een stedelijk waterplan voor Zeeuws-Vlaanderen. Doel van dit plan is het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het stedelijk wa-ter en het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is. Het stedelijk waterplan moet een gestructureerde, duurzame en kosteneffectieve aanpak ten aanzien van inrichting, beheer en onderhoud van het watersys-teem door waterbeheerder en gemeenten bieden. In de doelstelling staat het watersysteem centraal: het totaal van hemelwater, (ondiep) grondwater en oppervlaktewater. Van de waterke-ten worden alleen die elementen meegenomen die rechtstreeks effect hebben op het stedelijk watersysteem: lozingen uit riolering en lozingen van effluent van enkele rioolwaterzuiveringen. Mogelijk dat naar aanleiding van het stedelijk waterplan toch maatregelen aan de orde zijn.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan heeft overwegend een consoliderend karakter. In het plangebied zijn ge-fragmenteerd in tijd (afhankelijk van particulier initiatief) in totaal slechts (maximaal) 7 extra wo-ningen mogelijk op 4 potentiële bouwlocaties (zie paragraaf 2.2). Deze woningen zullen bij rea-lisering worden aangesloten op de drukriolering, voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater. Hemelwater zal worden afgekoppeld en ter plaatse infiltreren of afwateren via de aanwezige (berm)sloten. In het kader van duurzaam waterbeheer zal worden bezien of en zo ja, hoeveel waterberging noodzakelijk is in verband met versnelde afvoer van regenwater.

2.6. Natuur

Natuurwaarden

In Heille en in de directe omgeving van de kern komen enige natuurwaarden van betekenis voor. Deze zijn met name gekoppeld aan de poelen en vijvers op de erven en bij woningen. De-ze poelen met omringende gronden zijn van belang als leefgebied voor diverse soorten amfi-bieën. Het gangbare agrarische beheer is dermate intensief dat er geen bijzondere vegetatie-kundige waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Zeeuwse uitwerking Natuurbeleidsplan (1991)

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is in het landelijke Natuurbeleidsplan ontwikkeld om achteruitgang van natuurwaarden tegen te gaan. Deze landelijke EHS is zeer globaal begrensd en dient door de provincie zelf te worden vastgesteld en ontwikkeld. Deze uitwerking is weergegeven in de Zeeuwse uitwerking Natuurgebiedplan Zeeland 2001.

Ecologische hoofdstructuur

In het plangebied zijn geen gronden gelegen die een onderdeel vormen van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Flora- en faunawet

Het bestemmingsplan is een planologisch beleidsinstrument dat ruimtelijke ingrepen mogelijk maakt en dat tot een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan leiden. Dit betekent dat voor het bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten.

Bij de beoordeling van de effecten van nieuwe ontwikkelingen op natuurwaarden is het relevant om een nader onderscheid aan te brengen naar de navolgende ontwikkelingen.

- Functiewijzigingen die in het bestemmingsplan rechtstreeks worden toegestaan. Voor deze ontwikkelingen is in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet noodzakelijk en mogelijk dient er een ontheffing in het kader van deze wet te worden aangevraagd.
- Locaties waar functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan via een procedure ex artikel 11 van de WRO (uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid). Voor deze gebieden kan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet in een later stadium worden uitgevoerd. Bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient er op termijn een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Voor de gebieden waar geen planologische wijzigingen aan de orde zijn, is een beoordeling van de mogelijke ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Afhankelijk van de activiteit en de periode dient er een ontheffing te worden aangevraagd.

2.7. (Buis)leidingen en telecommunicatieverbindingen

Algemeen

Planologisch relevante leidingen

Voor planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen (of -verbindingen) dienen het leidingenbelang en de bijbehorende veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden te worden beoordeeld. Dit geldt ook voor overige leidingen met zones waarbinnen anderszins planologisch beperkingen gelden. Doorgaans krijgen de leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen een specifieke bestemming. De consequenties voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden dienen tegen het leidingbelang te worden afgewogen.

Voorts moeten optisch vrije paden ten behoeve van telecommunicatieverbindingen (straalpaden) in het bestemmingsplan worden gewaarborgd.

Niet-planologisch relevante leidingen

Niet planologisch relevante leidingen behoeven geen planologische bescherming in de vorm van een bestemming. Het betreft hier leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) die uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavel-aansluitingen) vervullen. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het systeem van het KLIC⁸⁾-zuid.

⁸⁾ Kabel- en leidinginformatiecentrum

Leidingenstroken en (buis)leidingen

Op grond van de Streekplanuitwerking Buisleidingen Zeeland (vastgesteld door Gedeputeerde Staten 11 februari 2003) dienen hoofdtransportleidingen te worden aangelegd binnen leidingenstroken die hiervoor zijn bestemd. Met hoofdtransportleidingen worden in de streekplanuitwerking buisleidingen bedoeld waarmee de navolgende producten worden vervoerd:

- a. aardgas via het hoofdtransportnet van de Gasunie of andere gasnetten met een diameter groter of gelijk aan 18 inch⁹⁾;
- b. defensiebrandstoffen;
- c. overige gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (voor dergelijke leidingen gelden overigens geen veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden)¹⁰⁾.

Ook planologisch relevant, maar niet genoemd in de streekplanuitwerking zijn niet-hoofdtransportleidingen met een relevante veiligheidscontour en toetsingsafstand. Voorts is algemeen gebruik dat de leidingen met giftige stoffen worden geregeld in een bestemmingsplan.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingstroken en geen (op grond van de hiervoor genoemde criteria) planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen aanwezig, waarmee in het plan rekening moet worden gehouden.

Hoogspanningsleidingen (of –verbindingen) en telecommunicatieverbindingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsverbindingen en geen optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig, waarmee in het plan rekening moet worden gehouden.

⁹⁾ 1 inch = 2,54 cm; 18 inch is dus 45,72 cm. In de streekplanherziening is echter een maat aangegeven van 47,5 cm.

¹⁰⁾ Gezien de functie van en hun invloed op de omgeving kunnen ook kleinere buisleidingen voor het vervoer van de onder d genoemde producten als planologisch relevant worden beschouwd.

3.1. Beleidsprogramma

Het beleidsprogramma voor Heille is, op basis van de ruimtelijke en functionele analyse vooral gericht op een adequaat beheer en bevestiging/consolidatie van aanwezige cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteiten en functies en het waarborgen van het woon- en leefklimaat (waaronder verkeersveiligheid) en de milieukwaliteit.

Eerst wordt ingegaan op het ruimtelijke beleid en daarna wordt aandacht, besteed aan het gemeentelijk handhavingsbeleid.

Dit programma vormt het uitgangspunt voor de bestemmingsregeling.

Ruimtelijk beleid

Hierbij zijn onder andere de navolgende algemene accenten in het beleid en/of aandachtspunten voor de regeling aan de orde/van belang.

- Ten behoeve van het waarborgen van de karakteristiek van de bebouwingsconcentratie en daarmee samenhangende landschappelijk belangen wordt behoud van de sterke verwevenheid tussen het landelijke gebied en de kern c.q. van de woonpercelen en bebouwde en onbebouwde agrarische percelen in de kern voorgestaan en daarmee een terughoudend beleid gevoerd aangaande nieuwe ontwikkelingen, met name ten aanzien van bebouwing. Voor bestaande functies blijven de gebruikelijke uitbreidingsmogelijkheden gehandhaafd: zoals bijvoorbeeld enige vergroting van woningen en het realiseren van erfbebouwing. Daarnaast wordt in dit verband ook behoud van de in het plangebied aanwezige eenvoudig opzet en inrichting van wegprofielen, daarin aanwezige boom-/laanbeplantingen en onverharde wegen nagestreefd.
- Nieuwe ontwikkelingen/gebouwde functies zijn slechts mogelijk binnen de huidige bebouwingscontour van Heille en indien daarbij sprake is van kwaliteitsverbetering zoals structuurversterking en/of opheffing van een knelpunt. Hierbij wordt gedacht aan (al of niet vervangende) nieuwbouw in geval van bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsing of –beëindiging en aan inbreiding. Uitbreiding van Heille is hierbij dan ook niet aan de orde en dient te worden voorkomen.

Reeds geruime tijd wordt beleidsmatig op beperkte schaal woningbouw denkbaar en mogelijk geacht in Heille. Dit beleid wordt gecontinueerd met in achtneming van de voor Heille van belang geachte te waarborgen kwaliteitskenmerken. Dit betekent onder andere dat binnen onder andere archeologische en milieukwalitatieve randvoorwaarden:

- (bouw)plannen worden getoetst aan de in hoofdstuk 2 aangegeven bestaande en gewenste beeldkwaliteiten en
- het vereveningsprincipe wordt toegepast (per nieuw te bouwen woning die wordt toegevoegd aan het huidige woningaantal moet door de initiatiefnemer een bijdrage worden gestort in het herstructureringsfonds) op basis van een daartoe op te stellen gemeentelijk beleidsnota (thans in voorbereiding)

Het gaat daarbij om de in tabel 3 voor woningbouw opgenomen potentiële herinvullings- en inbreidingslocaties.

Voor het overige zijn in Heille in de komende jaren geen ruimtelijke ontwikkelingen van betekenis te verwachten: indien deze zich alsnog aandienen zullen deze te zijner tijd op voornoemde beleidsaspecten/ criteria worden beoordeeld en bij een positieve bevinding daarvan worden afzonderlijk de daarvoor noodzakelijke planologische procedures worden gevoerd.

Tabel 3 Potentiële woningbouwlocaties in Heille

Locaties	herinvulling / inbreiding	maximale capaciteit
Oostzijde Heilleweg (tussen Zuiderbruggeweg en Ezelstraat)	herinvulling (noordelijk deel perceel Heilleweg 21) inbreiding (op agrarische perceel tussen percelen Heilleweg 19 en 21)	2 vrijstaande woningen 2 vrijstaande woningen
Westzijde Heilleweg (tussen Noorderbruggeweg en Zandstraat)	Inbreiding	2 vrijstaande woningen
Noordzijde Noorderbruggeweg (tussen huisnummers 2 en 4)	Inbreiding	1 vrijstaande woning

- Het behouden/waarborgen van natuurwaarden. Aanwezige natuurwaarden zullen mede worden beschermd in het kader van het afgeven van sloop- en bouwvergunningen en de controle op de aanvraag van ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Zo zal voor de hiervoor genoemde potentiële woningbouw mogelijkheden, zodra realisering daarvan daadwerkelijk actueel is, een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd.
- Het afstemmen van milieuhinderlijke en -gevoelige functies. De aanwezige functiemenging in Heille kan worden gehandhaafd. De milieuaspecten (mogelijkheden/hinder) van de aanwezige bedrijven in en rond het plangebied worden afgestemd op de aanwezige woonfuncties en vastgelegd in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Dit komt tot uiting in zowel het vastleggen van een maximale milieucategorie binnen bedrijfsbestemmingen als in de voorwaarden die worden gesteld aan nieuwe woningbouw.
- Het uitsluiten van seksinrichtingen. Vestiging van en exploitatiemogelijkheden voor seksinrichtingen worden in het gehele plangebied uitgesloten, overeenkomstig het in bijlage 1 aangegeven gemeentelijk prostitutiebeleid. De gemeente acht dit gelet op de negatieve impact die dergelijke inrichtingen kunnen hebben op het woon- en leefklimaat en de openbare orde in Heille van groot belang.
- Het waarborgen en bevorderen van een duurzaam veilige verkeersstructuur. De gemeente voert reeds geruime tijd een beleid gericht op het bevorderen van een duurzaam veilige verkeersstructuur binnen randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit. Duurzaam veilig verkeer is een permanent aandachtspunt voor de gemeente en dit beleid wordt dan ook gecontinueerd. In Heille zijn in 2005 duurzaam-veilig-maatregelen uitgevoerd in de bebouwde kom (waaronder de invoering van een maximumsnelheid van 30 km/uur en de realisering van optische wegversmallingen op de kruispunten). Voorts impliceert dit ook het monitoren/evalueren daarvan ten behoeve van waarborging voor de lange termijn.
- Het behouden van archeologisch erfgoed in de bodem. Voor de AMK geldt als uitgangspunt "behoud in de oorspronkelijke staat" (zie paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is en andere belangen boven het archeologisch belang prevaleren, zal in uiterst geval worden gestreefd naar behoud van de archeologische informatie door opgraving, uitwerking, rapportage en opslag in het provinciaal archeologisch depot. Opgraven is echter financieel uitermate onaantrekkelijk.

In het algemeen hecht het gemeentebestuur aan vroegtijdig archeologisch onderzoek bij ruimtelijke beslissingen / planontwikkeling. In paragraaf 2.3 is aangegeven dat in het plangebied een hoge trefkans bestaat op archeologische waarden. Of binnen deze gebieden nog bewoningssporen of archeologische resten in de grond kunnen zitten en zo ja wat het belang en de kwaliteit daarvan is, is thans niet bekend.

Het gemeentebestuur is van mening dat in gebieden met hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarden bij de voorbereiding van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen¹¹⁾ archeologisch (voor)onderzoek moet worden verricht. Aangezien in het plangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen rechtstreeks worden mogelijk gemaakt, is een dergelijk vooronderzoek niet aan de orde.

De uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen er toe leiden dat de archeologische waarden eerst moeten worden veiliggesteld, voordat tot vaststelling van het bestem-

¹¹⁾ waarbij grootschalige bodemingrepen aan de orde zijn, zoals nieuwe woningbouw, nieuw bedrijventerrein, nieuwe infrastructuur, substantiële uitbreiding van bebouwing.

mingplan dan wel tot daadwerkelijk realisering van de nieuwe voorzieningen kan worden overgegaan. Desnoods dient het plan te worden aangepast. Dit is aan de orde bij belangrijke archeologische monumenten (zoals bijvoorbeeld de funderingen van een kasteel, van een ander belangrijk gebouw of van een nederzetting). Het spreekt van zelf dat indien de vondsten naar elders zijn overgebracht, ter plaatse geen bestemming ter bescherming van archeologische waarden (meer) nodig is. Dit geldt ook, wanneer de archeologische waarden geen gevaar meer lopen doordat zij (inmiddels) voldoende zijn afgedekt of ingepakt.

Het gemeentebestuur acht evenwel geen noodzaak aanwezig om in het kader van de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan archeologisch onderzoek te verrichten voor gebieden of percelen waar geen belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien en die overeenkomstig de huidige situatie zijn of worden bestemd. Dit geldt zowel voor de bebouwde kommen als voor het buitengebied. Het is niet alleen gebruikelijk dat aan aanwezige gebruiksvormen beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden geboden (bijvoorbeeld uitbreidingen van woningen en het realiseren van erfbouw), maar in bestemmingsplannen die door voorliggend bestemmingsplan worden vervangen, is dit veelal ook al (rechtstreeks) toegestaan. Aan continuering van deze bestaande rechten kent het gemeentebestuur dan ook een zwaar gewicht toe.

Daarnaast is een groot aantal bouwactiviteiten vergunningvrij en op geen enkele wijze aan toetsing vooraf te onderwerpen. Dit wordt bevestigd in de provinciale notitie "werkbaar archeologie" (zie bijlage 1 onder B1.3). Om deze reden heeft het gemeentebestuur besloten 30 m² bebouwing vrij van onderzoeksplicht houden. Voor overige werkzaamheden (geen bouwen) wordt aangesloten op deze 30 m², mits het uitvoeren van grondwerkzaamheden geschiedt tot een diepte van minder dan 30 cm. Over een oppervlakte kleiner dan 12 m² kunnen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd tot een diepte van 35 cm. (De Provinciale Planologische Commissie (PCO) heeft namelijk eerder met een dergelijke diepte ingestemd).

Om het archeologisch erfgoed veilig te stellen wordt voor de AMK-gebieden (zie paragraaf 2.4) een beschermende planologisch-juridische regeling voorgestaan. Daarnaast zullen eventuele archeologische vondsten bij sloop-, sanerings- en/of graafwerkzaamheden (en dergelijke), volgens artikel 47 van de Monumentenwet 1988, onverwijld moeten worden gemeld bij de gemeente, die op haar beurt de melding doorgeeft aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Bij het verlenen van een vergunning zullen met de aanvrager hierover concrete afspraken worden gemaakt. Indien daarvoor aanleiding is, zal in overleg met deze stichting een vervolgetraject worden uitgezet voor archeologische begeleiding.

3.2. Beschrijving juridische regeling

Algemene uitgangspunten voor de regeling

De hiervoor aangegeven hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid voor Heille vormen het uitgangspunt voor de op de plankaart geprojecteerde bestemmingen en begrenzingen, alsmede voor de voorschriften. Voor de bestemmingsregeling zijn de volgende algemene uitgangspunten van belang.

- Gekozen is voor een vrij traditionele en gedetailleerde bestemmingsregeling (samenspel van plankaart en voorschriften) met daarin voldoende flexibiliteit. De door de gemeente gewenste uniformiteit en eenduidigheid in bestemmingsplannen voor de verschillende kernen in de gemeente alsook praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen) liggen hieraan ten grondslag.
- De op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige situatie wordt bevestigd en geconsolideerd. Daarbij wordt in beperkte mate de mogelijkheid geboden voor verandering en/of ontwikkeling van aanwezige en gewenste gebruiksvormen (bijvoorbeeld in de vorm van fysieke uitbreidingsmogelijkheden), voor zover dit beleidsmatig gewenst, planologisch aanvaardbaar en ruimtelijk mogelijk is. Deze veranderings- en ontwikkelingsmogelijkheden blijven onder andere beperkt vanwege ruimtelijk kwalitatieve overwegingen en ter voorkoming van eventuele conflicten, strijdigheden en onverenigbaarheid met gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.
- Naar aanleiding van de "Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties" (1996) dienen enkele beperkte woningbouwmogelijkheden langs de Heilleweg in het bestemmingsplan te worden verwerkt.

- Omdat Heille een belangrijke woonfunctie heeft, zijn stringente eisen aan de toelaatbaarheid van bedrijven aan de orde. In het plangebied komen enkele bedrijven/bedrijfsactiviteiten voor.
- Rekening moet worden gehouden met het op 13 juli 2002 in werking getreden Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichte bouwwerken en de per 1 januari 2003 gewijzigde Woningwet. Dit is voor het gemeentebestuur aanleiding om enkele voorheen gebruikelijke bouwvoorschriften aan te passen en/of te laten vallen. Voor het grootste deel hebben de wetwijzigingen geen gevolgen voor het opstellen van bestemmingsplannen. Het gemeentebestuur wenst in het bestemmingsplan vast te houden aan het vastleggen van woningtypologieën (aaneen, halfvrijstaand of vrijstaand) op basis van een ruimtelijke analyse en aan het aangeven welke bebouwing aan de woning en in de achtertuin toelaatbaar is. Als gevolg hiervan kan het voorkomen dat voor sommige woonpercelen in het bestemmingsplan strengere eisen worden gesteld dan het Besluit blb toestaat. In dergelijke gevallen blijven de betreffende bestemmingsplanvoorschriften buiten toepassing.

Leeswijzer bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart, bestaande uit 1 blad;
- het renvooi;
- de voorschriften (vijf hoofdstukken).

Leeswijzer plankaart en renvooi

Op de plankaart is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen, in de ondergrond weergegeven. Daarop zijn vlakken getekend waarin door middel van een aanduiding is aangegeven welke bestemming ter plaatse geldt. Deze bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk met een letter aangeduid of met een combinatie van letters. Voorts geven de aangebrachte cijfers de toelaatbare hoogtemaat aan.

De betekenis van de aanduidingen (cijfers en letters tussen haakjes) wordt verklaard in het renvooi (legenda plankaart). Dit overzicht is opgesplitst in bestemmingen (zoals "Woondoeleinden"), in subbestemmingen (bijvoorbeeld bij de Bedrijvenbestemming) en nadere aanwijzingen (zoals (z) voor "geen gebouwen en overkappingen toegestaan").

De bestemmingen corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk II (Bestemmingen) van de voorschriften. Enkele van de "overige aanduidingen" zijn in de voorschriften verwerkt, enkele zijn alleen in het renvooi aangegeven (bijvoorbeeld de plangrens).

Voor een beoordeling van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve op de plankaart de aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de voorschriften, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige wijze om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik en bebouwing van een perceel.

In het navolgende wordt nader ingegaan op de opzet en indeling van de voorschriften.

Leeswijzer voorschriften

De volgorde in de voorschriften komt overeen met de publicatie "Op dezelfde leest" van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Deze volgorde wordt ook voor nationale wetgeving gehanteerd. De voorschriften zijn als volgt opgezet:

- Hoofdstuk I van de voorschriften bevat inleidende voorschriften als begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze voorschriften zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsvoorschriften. Bij het bepalen van hoogtematen van gebouwen en andere bouwwerken is van belang dat gemeten moeten worden vanaf de hoogte van de weg of de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. In het algemeen geldt dat de bestemmingen die op de plankaart het meest in het oog springen als eerste worden genoemd. In deze voorschriften is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwvoorschriften niet van toepassing zijn op de categorie zogeheten "vergunningvrije

bouwwerken". Van een aantal bouwvoorschriften kan vrijstelling worden verleend. Deze vrijstellingsbepalingen zijn eveneens opgenomen in de bestemmingsartikelen.

- De voorschriften in hoofdstuk III hebben volledig betrekking op de bescherming van de kwaliteiten van archeologische waarden. Om het archeologische erfgoed veilig te stellen wordt voor de zogenaamde AMK-gebieden een beschermende planologisch-juridische regeling voorgestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het terrein van archeologische waarde en de kern van archeologische waarde.

Voor het terrein geldt dat de aanduiding op de AMK te maken heeft met een bekende en vastgestelde archeologische waarde (kerkfunderingen). Op grond van vervolgonderzoek zou dit terrein mogelijk kunnen worden geselecteerd om te worden voorgedragen voor bescherming op grond van de Monumentenwet 1988. Voor dit terrein zijn de archeologische waarden dusdanig bewezen en concreet dat hiervoor (sub)bestemmingen worden opgenomen. Deze (sub)bestemming komt ook op de plankaart tot uitdrukking.

Voor de kern geldt geeft de handleiding bij de AMK aan dat het hier eveneens gaat om gebieden van bekende waarde. Weliswaar is de begrenzing van de kern exact op de AMK aangegeven, maar het staat echter niet volledig vast dat overal binnen het aangeduide gebied archeologische waarden aanwezig zijn. Een (sub)bestemming heeft uit juridisch oogpunt dan ook niet de voorkeur. Wel is het van belang dat in een kern van archeologische waarde het archeologisch erfgoed een belangrijke plek moet krijgen in de afweging van belangen. In plaats van een (mede)bestemming is gekozen voor een aanduiding op een voorschriftenkaart¹²⁾. Zowel de gronden met op de plankaart subbestemmingen archeologie als de gronden met op de voorschriftenkaart de aanduiding archeologisch waardevol gebied zijn in de voorschriften gekoppeld aan een afzonderlijk hoofdstuk "Bijzondere bepalingen in verband met archeologisch waardevol gebied". De regeling voor de subbestemmingen als voor het op de voorschriftenkaart aangeduide archeologisch waardevolle gebied is overigens gelijklopend. Binnen beide AMK-gebieden zijn bouwwerken en overige werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar met vrijstelling of aanlegvergunning. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen vrijstelling of aanlegvergunning noodzakelijk. De koppeling aan de voorschriften in dit hoofdstuk wordt gelegd door in de doeleindenomschrijvingen van de afzonderlijke bestemmingen op te nemen dat voor zover de gronden liggen binnen de archeologische waardevolle gebieden de gronden tevens zijn bestemd voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Overigens dient de beschermende regeling voor het terrein van archeologische waarde te vervallen indien het wordt geselecteerd als beschermd monument volgens de Monumentenwet 1988. Voor wettelijk beschermde monumenten geldt namelijk dat alleen de Minister of de Staatssecretaris van Cultuur mag beslissen over het verlenen van vergunningen.

- Hoofdstuk IV omvat algemene bepalingen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn:

- gebruik van gronden en bouwwerken;
- (bebouwings)percentages;
- dubbeltelbepalingen;
- hoogteaanduidingen;
- overschrijding bouwgrenzen.

Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen.

Omdat het bestemmingsplan onder andere betrekking heeft op een bestaand "verstedelijkt" gebied en dus verschillen kunnen voorkomen tussen regeling en feitelijke situatie, is een artikel "Bestaande afstanden en andere maten" opgenomen. Met dit artikel wordt beoogd te voorkomen dat legaal totstandgekomen gebouwen, die (op onderdelen) niet voldoen aan de – in het algemeen voorgeschreven – ten hoogste toelaatbare maten (qua oppervlakte, inhoud en/of hoogte), onder het overgangsrecht vallen. Het onder het overgangsrecht brengen van deze gebouwen zou namelijk tot praktische problemen leiden, met name indien de gebouwen niet in alle opzichten aan de vereiste maatvoering voldoen. Om dit soort problemen te voorkomen bepaalt dit artikel dat van deze gebouwen de bestaande – van de algemene regelgeving afwijkende – maten als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden. Hierdoor is het overgangsrecht op deze gebouwen niet van toepassing.

¹²⁾ De regeling heeft grote gelijkenissen met de bescherming van bovengrondse cultuurhistorische waarden in andere Zeeuwse bestemmingsplannen. Ook bijvoorbeeld aan een beschermd stads- of dorpsgezicht dient geen zelfstandige (gelijknamige) bestemming te worden toegekend.

Een verdere toelichting op deze algemene bepalingen, die zoveel mogelijk zijn afgestemd op vigerende regelingen en hedendaagse jurisprudentie, is niet nodig. Daarnaast is in dit hoofdstuk een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die ruimte biedt om van de bepalingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken.

In dit hoofdstuk zijn ook voorschriften inzake de procedure opgenomen, die gevolgd moet worden bij toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

- De overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in hoofdstuk V van de voorschriften. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe moet worden omgegaan met het gebruik van en bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan.

In het algemeen geldt dat bestaande functies in beginsel positief dienen te worden bestemd, een illegale situatie die gedurende lange tijd is gedoogd daaronder begrepen.

Het plaatsen van een bestaande functie onder het overgangsrecht is mogelijk wanneer het voortbestaan van deze bestaande functie een ernstige aantasting betekent van de met het bestemmingsplan beoogde beleidsdoelstellingen, waarmede beoogd wordt bepaalde kwaliteiten van bepaalde functies te beschermen en/of te versterken. Bovendien moeten er in het kader van de belangenafweging goede plausibele redenen bestaan om de belangen van het behoud van de ongewenste functie minder zwaar te laten wegen dan die van de na te streven beleidsdoelstellingen. In andere gevallen is het slechts mogelijk het overgangsrecht toe te passen als er sprake is van actieve voornemens om binnen de planperiode tot realisering van de nieuwe bestemming over te gaan.

Toelichting op de bestemmingsvoorschriften

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

Woondoeleinden (W), Erf (E) en Tuinen (T)

Gebruik van de gronden

De woonpercelen zijn bestemd tot Woondoeleinden, Erf en Tuinen. In de doeleindenomschrijving is expliciet aangegeven dat zogenaamde aan-huis-gebonden beroepen binnen de woonbestemming zijn toegestaan. In het verleden werden dit de zogenaamde "vrije beroepen" genoemd.

Er zijn vormen van bedrijvigheid denkbaar, waarbij bewoners verzoeken bedrijvigheid in woningen toe te staan, terwijl deze formeel gezien niet onder het begrip voor aan-huis-gebonden beroepen vallen. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's en atelierruimten. Indien wordt gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijvigheid op de omgeving, passen deze activiteiten echter vaak prima in een woonomgeving. Ze worden dan ook toegestaan mits het gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie (voor een volledige onttrekking is immers bestemmingswijzing noodzakelijk).

Deze woningen mogen worden gebruikt zowel voor permanente bewoning als voor recreatieve bewoning (gebruik als tweede woning door eigenaar/gebruiker gedurende bepaalde periodes in het jaar). Het gebruik/verhuur als recreatiewoning gedurende (perioden) van het jaar aan steeds wisselende (verblijfs)recreanten is niet toelaatbaar: voor dergelijk gebruik is een verblijfsrecreatieve bestemming op zijn plaats. Eveneens zijn toegestaan aan huis gebonden beroepen (in artikel 1 van de planvoorschriften wordt dit begrip nader toegelicht).

Een bijgebouw, in de begripsbepalingen gedefinieerd als een "vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw", mag uitsluitend worden gebruikt als erfbouw 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 een erfbestemming van kracht is).

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Hoofdgebouwen moeten binnen de daartoe bestemde bouwvlakken worden gesitueerd. In verband hiermee zijn deze vlakken voorzien van een ruime hoogteaanduiding. Aan- en uitbouwen

en bijgebouwen zijn toegestaan op gronden met een woon- of erfbestemming. Voor deze gronden geldt een beperkte hoogteaanduiding (goot- of boeibordhoogte maximaal 3 meter). Uit het voorgaande volgt dat het niet noodzakelijk is dat woningen in hun geheel dienen te worden gebouwd binnen bouwvlakken met de bestemming Woondoeleinden.

Uit oogpunt van flexibiliteit is de maximumdiepte van de bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan zoveel mogelijk vastgelegd op 12 meter, meestal enkele meters meer dan de bestaande diepte van het hoofdgebouw. In theorie is het mogelijk dat een bestaand hoofdgebouw, dat een diepte heeft van 10 meter over de volle breedte in twee bouwlagen 2 meter naar achteren wordt gebouwd. In de praktijk zal dit niet of nauwelijks voorkomen. In de meeste gevallen zal de uitbreiding beperkt blijven tot één bouwlaag.

Oppervlakte erfbouw

De tot Erf bestemde gronden mogen voor ten hoogste 40% en 60 m² worden bebouwd met aan- en 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 erfbouw mag worden opgericht, is maximaal 50% en 20 m² toegestaan. Er geldt geen maximum aantal bijgebouwen op gronden met een erfbestemming.

Maatschappelijke doeleinden (M)

Het dorps huis en een bestaande nutsvoorziening zijn overeenkomstig bestemd. Het meest relevant voor de ontwikkelingsruimte van de maatschappelijke voorzieningen zijn de op de plankaart ingetekende bouwgrenzen.

Bedrijfsdoeleinden (B)

Het aannemingsbedrijf aan de Zuiderbrugweg en het bedrijfsgebouw direct achter de woning Zuiderbrugweg 3, waarvoor vrijstelling is verleend voor de uitoefening van een ambachtelijk bedrijf (zie paragrafen 2.2. en 2.4) zijn bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. Ter voorkoming van overmatige hinder is de toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijven gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn geen geluidshinderlijke bedrijven (hiervan is in artikel 1 een begripsbepaling opgenomen) en detailhandelsbedrijven toegestaan.

Het aannemingsbedrijf is voorzien van een specifieke subbestemming, omdat deze is ingeschaald in een hogere categorie dan rechtstreeks toelaatbaar. Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet. Na bedrijfsbeëindiging kan zich hier uitsluitend een bedrijf kan vestigen met dezelfde bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat wel past binnen de in het plan aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Met betrekking tot de Staat van Bedrijfsactiviteiten is nog een aantal specifieke vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Het aannemingsbedrijf beschikt nu over een bedrijfswoning. In het bestemmingsplan is de locatie daarvan niet dwingend vastgelegd. Overall binnen de bedrijfsbestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming direct achter de woning Zuiderbrugweg 3 is geen bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De noodzaak hiervan is niet aangetoond en het gemeentebestuur acht dit ook niet aannemelijk.

Verkeersdoeleinden (V)

Alle openbare wegen, voet en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en van de waterhuishouding eveneens mogelijk.

Agrarische doeleinden (A)

De binnen het plangebied gelegen agrarische percelen mogen uitsluitend worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven. Gebouwen en silo's zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken (drie locaties). Dit voorkomt dat de agrarische bedrijfsbebouwing naar willekeur kan worden opgericht waardoor onnodige verstening, versnippering of landschappelijke aantasting kan optreden.

Voor de bestaande bedrijven aan de Zandstraat zijn de bouwvlakken uit het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Sluis (vrijwel) één op één overgenomen uit ge-

noemd bestemmingsplan. Voor het bedrijf Zandstraat 13 betekent dit dat het bedrijf nog substantiële uitbreidingsmogelijkheden heeft. Voor het andere bedrijf (in de oksel van de oksel van de Zandstraat en de Heilleweg, kadastraal bekend onder sectie N nummer 527) zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voorzien omdat de activiteiten nog van marginale betekenis zijn en de eigenaar ook de bouwmogelijkheden die zijn aangegeven in de "Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties" (1996) wenst te benutten.

Voor het perceel Zuiderbrugweg 3 zijn evenmin nog uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De reden hiervoor is dat de bedrijfsactiviteiten van het akkerbouwbedrijf zijn beëindigd en voor een deel van het perceel een vrijstelling is verleend voor de uitoefening van een ambachtelijk bedrijf (nieuwbouw en restauratie modelschepen).

Binnen het bouwvlak gelden in beginsel geen beperkingen voor de aard en omvang van de bebouwing, behoudens enkele algemene eisen met betrekking tot onder andere de bouwhoogte en het aantal bedrijfswoningen. Ten behoeve van het tegengaan van verstening en versnippering is een maximum bebouwingspercentage van 50% vastgelegd. Dit percentage legt geen onevenredige beperking op aan de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak. Voorts zal via een vrijstellingsbevoegdheid een bebouwingsmogelijkheid tot 70% van het bebouwingsvlak worden opgenomen. Voor de twee hiervoor beschreven (voormalige) bedrijfspercelen (in de oksel van de Zandstraat en de Heilleweg en aan de Zuiderbrugweg 3) die sterk consoliderend zijn bestemd, geldt dat de aanwezige bebouwing meer bedraagt dan thans is toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder het kopje "leeswijze voorschriften" is vermeld ten aanzien het artikel "Bestaande afstanden en andere maten".

Om de bouwvlakken te kunnen vergroten of de vorm van het bouwvlak te kunnen wijzigen, is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen.

Op de overige gronden mogen met inachtneming van bepaalde voorwaarden uitsluitend bouwen, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Gebruiksbepalingen

In de gebruiksbepalingen is mede overeenkomstig jurisprudentie aangegeven welk gebruik verboden is en welke gebruiksvormen van dit verbod zijn uitgezonderd. De zogeheten "toverformule" (vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik) is ook in dit artikel ondergebracht.

Toelichting flexibiliteitsbepalingen

Het bestemmingsplan bevat, zoals eerder reeds is aangegeven, een aantal flexibiliteitsbepalingen. De belangrijkste zijn hierna aangegeven.

- a. Een bepaling voor bouwhoogten en ondergeschikte overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen.
- b. Vrijstellingsbevoegdheden voor verhoging van de hoogtematen en geringe afwijkingen van het plan.
- c. Vrijstellingsbevoegdheden voor de vestiging van nieuwe bedrijven die niet of in één categorie hoger van de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen. Voorwaarde voor verlening van vrijstelling is dat deze gelet op de aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld aan de toelaatbare categorieën van bedrijven.
- d. Een wijzigingsbevoegdheid voor enige woningbouw aan de Heilleweg en voor de omzetting van bouwvlakken in Woondoeleinden, Erven en Tuinen in geval (agrarische) bedrijfsbeëindiging. Door gebruik te maken van wijzigingsbevoegdheden wordt rekening gehouden met de gewenste ontwikkelingen, maar kan het huidige gebruik ongestoord worden voortgezet. In de wijzigingsvoorwaarden is onder andere bepaald dat de beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet in een later stadium wordt uitgevoerd. Bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient er op termijn een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
- e. Een wijzigingsbevoegdheid om subbestemming archeologie van de plankaart of de aanduiding archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijk van de voorschriftenkaart te schrappen.

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de aspecten handhaving en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

4.1. Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol.

In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogt het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de voorschriften in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

In de afgelopen jaren heeft het gemeentebestuur niet corrigerend hoeven optreden in Heille.

4.2. Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op actualisering van de bestemmingsregeling voor en is met name geënt op bevestiging en consolidatie van de bestaande situatie in Heille. Om deze reden is afgezien van een onderzoek als bedoeld in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Slechts incidenteel is (op basis van particulier initiatief) woningbouwontwikkeling mogelijk. Hiervoor zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen (gebaseerd op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zal daarvoor een afzonderlijke exploitatieopzet moeten worden gemaakt. Voor zover de gemeente voor de uitvoering van verschillende initiatieven of de (her)ontwikkeling van de locaties door derden werken of werkzaamheden moet uitvoeren, zullen exploitatiebijdragen worden gevraagd.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan: de resultaten van de gevoerde inspraak- en overleg procedures.

5.1. Resultaten inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan (versie 23-12- 2004) heeft ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in de "Inspraakverordening gemeente Sluis" met ingang van 3 februari 2005 gedurende een periode van vier weken terinzage gelegen op het gemeentehuis te Oostburg, sector Ruimte en Wonen. Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder, zoals ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden en natuurlijke rechtspersonen, in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Op 17 februari 2005 is een inspraakbijeenkomst gehouden. In bijlage 4 van deze toelichting wordt van deze bijeenkomst verslag gedaan.

De meeste van de mondelinge inspraakreacties tijdens de bijeenkomst zijn ook schriftelijk ingediend. Deze schriftelijke reacties zijn hierna samengevat en beantwoord. Een aantal reacties of vragen is tijdens de bijeenkomst al beantwoord. Op mondelinge reacties of vragen die niet schriftelijk zijn ingediend en die ook nog niet tijdens de inspraakbijeenkomst zijn beantwoord (bijvoorbeeld omdat zaken nog moesten worden uitgezocht) wordt alsnog in deze paragraaf aandacht besteed. Voor zover insprekers een schriftelijke reactie hebben ingediend is de mondelinge reactie daarbij gevoegd.

Schriftelijke inspraakreacties zijn ingediend door:

1. A.M. v/d Dries
(Toegezegd is deze reeds in 2004 ingediende brief bij de inspraakprocedure te betrekken.)
2. F. Calus;
3. G.J.F. Calus;
4. R. Focke;
5. T. Maenhout;
6. A. Dumont;
7. D. Blomme;
8. F. de Kubber / rentmeesters AcvastVanDerSlikke, namens familie A.C. Dingemans.

Deze zijn als volgt samengevat en beantwoord.

Ad 1. A.M. v/d Dries, Zandstraat 11, 4524 KN Heille-Sluis, brief van 29 november 2004;

Inspraakreactie

Verzocht wordt om vervangende nieuwbouw van de woning Zandstraat 11 op een andere locatie op het perceel mogelijk te maken.

Commentaar gemeente

In het plan is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO die verplaatsing mogelijk maakt.

Ad 2. F. Calus, Noorderbrugweg 1, 4524 AV Heille-Sluis, brief van 15 februari 2005;

Inspraakreactie

Verzocht wordt of het mogelijk is om een agrarisch bouwblok / extra bouwmogelijkheden op het perceel Noorderbrugweg 1 te creëren ten behoeve van de realisering van een rundveestal met bergruimte.

Mondeling heeft inspreker gevraagd óf een agrarisch bouwblok óf extra erfbebouwing op te nemen.

Commentaar gemeente

Het verzoek heeft betrekking op het achterliggend landelijk en agrarisch in gebruik zijnde perceel. Dit perceel ligt buiten de bebouwde kom en wordt daarom niet meegenomen in voorlig-

gend bestemmingsplan. Alleen het bestaande en als zodanig in gebruik zijnde woonperceel is opgenomen in het plangebied.

Ad 3. G.J.F. Calus, Zandstraat 13, 4524 KN Heille-Sluis, brief van 16 februari 2005;
Inspraakreactie

- a. Het agrarische bouwblok is dusdanig aangepast dat het "huisje nummer 15" hiervan geen onderdeel meer uitmaakt. Verzoek is om op dit punt het agrarische bouwblok te handhaven;
- b. Het huidige agrarische bouwblok heeft een omvang van 4.750 m². Inspreker is van mening dat dit 10.000 m² moet zijn en verzoekt het bouwblok aan te passen.

Commentaar gemeente

- a. Het bouwblok heeft in de derde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Sluis de bestemming agrarische doeleinden, klasse C met bijbehorende erven (AC). Het "huisje nummer 15" maakt hiervan onderdeel uit. In het kader van deze bestemming is hier één woning mogelijk. Gelet hierop en aangezien op deze gronden reeds een volwaardige bedrijfswoning (huisnummer 13) aanwezig is en "huisje nummer 15" al tientallen jaren niet meer in gebruik is en in vervallen staat verkeert, mag/moet verondersteld worden dat vanaf dat moment bedoeld "huisje" aangemerkt wordt als een agrarisch bedrijfsgebouw. Ook is de noodzaak voor een extra bedrijfswoning niet aangetoond. Het (her)bouwen van agrarisch bedrijfsbebouwing (c.q. bedoeld "huisje") zo dicht tegen de burgerwoning van de burens is ruimtelijk en woon-/leefkwalitatief en uit oogpunt van milieukwaliteit niet gewenst. Tussen deze functies is het aanhouden en waarborgen van enige afstand van belang. In voorliggend bestemmingsplan is ter plaatse dan ook een bebouwingsvrije zone opgenomen, ingevolge waarvan voor bedoeld "huisje" (dat overigens niet is verwerkt in de kadastrale tekening die als basis is gebruikt voor de plankaart) het overgangsrecht van toepassing is.
- b. De omvang van het bouwvlak in het voorliggende plan bedraagt 5.002 m² en is ruimer dan het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. De bouw mogelijkheden ter plaatse lijken nog toereikend en zijn nog niet uitgenut. Gelet hierop en op de ligging in Heille (nabijheid van woningen) is er vooralsnog geen aanleiding voor rechtstreekse wijziging en/of vergroting van dit bouwvlak. Indien in de toekomst blijkt dat aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk blijkt voor een doelmatige bedrijfsvoering en milieukwalitatief toelaatbaar is biedt artikel 6 lid 11 onder voorwaarden de mogelijkheid om het bouwvlak te wijzigen en te vergroten (tot 1 ha).

Ad 4. R. Focke, Heilleweg 15, 4524 KL Heille-Sluis, brief van 25 februari 2005;
Inspraakreactie

Bezwaar wordt geuit tegen de voor het perceel Heilleweg 15 opgenomen bestemming "archeologische waarde" omdat daarmee de toekomst van het landbouwbedrijf in het gedrang komt. Verzocht wordt om toezending van alle relevante informatie op het gebied van archeologie.

Commentaar gemeente

Voorschriftenkaart nummer 1 is inmiddels aangepast. Hierop waren abusievelijk ook buiten het plangebied gelegen gronden betrokken. Dit is hersteld. Voorliggend(e) bestemmingsplan(procedure) heeft dan ook geen consequenties voor bedoelde gronden, waaronder Heilleweg 15. Overigens kan de aanduiding op de Archeologische Monumentkaart bij een actualisering/aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied" of verdere doorwerking van het verdrag van Valletta (Malta), wél gevolgen hebben voor het perceel.

Ad 5. T. Maenhout, Zandstraat 2, 4524 KN Heille-Sluis, brief van 28 februari 2005;
Inspraakreactie

- a. Bebouwing voor agrarische doeleinden op het perceel kadastraal bekend onder Sluis sectie N nummer 527 is niet opgenomen op de plankaart, terwijl het gaat om een aanzienlijk bebouwingsoppervlak. Zolang het agrarische bedrijf niet wordt beëindigd, is deze noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Verzocht wordt om deze conform het huidige bestemmingsplan op te nemen.
- b. Gewezen wordt op een pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties van de voormalige gemeente Sluis-Aardenburg (opgesteld in nauwe samenwerking met de provincie). Een

van de daarin genoemde potentiële bouwlocaties was bovengenoemde perceel (onder a). Naar aanleiding hiervan wordt verzocht deze bebouwingsmogelijkheid open te houden en voorgesteld de vigerende bestemming voor dit perceel te wijzigen in de bestemming "woonbestemming onder voorwaarden".

Commentaar gemeente

- a. Op de plankaart is alsnog een bouwvlak opgenomen waarbinnen agrarische bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Een bedrijfswoning is niet mogelijk gemaakt aangezien bij het bedrijf al een bedrijfswoning aanwezig is (Zandstraat 2), de noodzaak van een tweede bedrijfswoning voor dit bedrijf niet is aangetoond en het gemeentebestuur dit ook niet aanmerkelijk acht.
- b. Abusievelijk is in het voorontwerpbestemmingsplan (versie 23-12- 2004) geen aandacht besteed aan bedoelde in 1996 opgestelde "Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties". Naar aanleiding van de gemaakte opmerking is deze pilotstudie opnieuw beoordeeld op actualiteit en is bij collegebesluit van 13 september 2005 besloten de daarin voor Heille opgenomen analyse en aangegeven beleidsrichting op hoofdlijnen te continueren. Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig aangepast en geactualiseerd. De woningbouw kan vanwege sectorale wetgeving niet direct in het bestemmingsplan worden geregeld. De benodigde onderzoeken die voor een zorgvuldige afweging van belang zijn, ontbreken hiervoor namelijk. Om deze reden heeft het gemeentebestuur er voor gekozen om in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te nemen. Met toepassing van de in dit artikel geregelde procedure kan het college de bestemmingen (nadat de benodigde onderzoeken door initiatiefnemers zijn aangeleverd) wijzigen ten gunste van woningbouw. Voor inspreker is vooral gebied C van belang, aangezien deze locatie thans zijn/haar eigendom is. In dit gebied is ook de onder a genoemde bedrijfslocatie opgenomen. Hiermee kan worden ingespeeld op een toekomstige beëindiging van het agrarisch gebruik (duurzame nieuwe functie) en wordt een potentieel milieuhygiënisch knelpunt voorkomen.

Ad 6. A. Dumont, Heilleweg 23, 4524 KL Heille-Sluis, brief van 28 februari 2005;

Inspraakreactie

Inspreker vraagt rekening te houden met de verbouwing van diens woning welke een diepte heeft van 12 meter. Gevraagd wordt naar een bevestiging dat deze uitbreiding in het plan mogelijk is. Mondeling heeft inspreker nog aangegeven achter zijn huis een zwembad realiseren en daarachter een schuur voor opslag en berging van de zuiveringsinstallatie van het zwembad. Deze schuur is geprojecteerd op de bestemming Tuinen.

Commentaar gemeente

De gevraagde uitbreiding van de woning is volgens het plan toegestaan. Om de schuur voor opslag en berging te kunnen realiseren, volstaat een kleine verschuiving van de bestemmingsgrens tussen Erven en Tuinen.

Ad 7. D. Blomme, Zandstraat 3, 4524 KN Heille-Sluis, brief van 25 februari 2005;

Inspraakreactie

- a. Het voornemen om het bestemmingsplan Heille integraal te herzien is niet persoonlijk bekend gemaakt aan de belanghebbenden in het plangebied.
- b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de gewijzigde bestemming voor het perceel Zandstraat 3. Inspreker wenst de huidige agrarische bestemming te behouden.
- c. De bestemmingsplankaart is wat betreft bebouwing en bestemming op dit perceel niet conform de feitelijke situatie.

Commentaar gemeente

- a. Het schriftelijk informeren of individueel benaderen van omwonenden over de terinzagelegging van een bestemmingsplan wordt in Nederland niet gedaan omdat een dergelijk actieve opstelling van de gemeente praktisch onwerkbaar is bij (grote) ruimtelijke plannen en het risico bestaat dat (rechts)personen worden vergeten. Het is mogelijk dat (rechts)personen om wat voor reden dan ook niet het algemeen verspreid Zeeuws-Vlaams advertentieblad thuis (hebben) ontvangen. Dit bemoeilijkt inderdaad het volgen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Deze personen zullen zich daarom zelf actief moeten opstellen (bijvoorbeeld door het regelmatig raadplegen van de gemeentelijke web-

site) of zullen afspraken moeten maken met burens of andere belanghebbenden. Uit de brief valt op te maken dat dit kennelijk ook is gebeurd. Benadrukt wordt dat van enig verzuim door de gemeente geen sprake is aangezien aan alle wettelijke vereisten ten aanzien van publicatie, terinzagelegging en de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen, is voldaan.

- b. Voorliggend bestemmingsplan is vooral bedoeld om de bestemmingsregeling voor het plangebied te actualiseren en af te stemmen op het huidige gebruik. Op het perceel Zandstraat 3 zijn al lange tijd geleden de agrarische activiteiten gestaakt en is alleen de woonfunctie is behouden. Geenszins is bekend of aangetoond dat ter plaatse concrete voornemens zijn voor het opnieuw opstarten van een agrarisch bedrijf. Op basis van deze inspraakreactie ziet de gemeente geen aanleiding voor handhaving van de agrarische bestemming.
- c. Op de plankaart zijn de ondergrond en bestemmingslegging alsnog afgestemd op de feitelijke situatie.

Ad 8. F. de Kubber / rentmeesters AcvastVanDerSlikke, namens de familie A.C. Dingemans, Heilleweg 21, 4524 KL Heille-Sluis, brief van 2 maart 2005;

Inspraakreactie

- a. Aan een deel van het erf Zuiderbruggeweg 3 is een bedrijvenbestemming toegekend. Momenteel hebben dit perceel en naastgelegen object een agrarische bestemming. Verzocht wordt de agrarische bestemming te handhaven ter voorkoming van conflicterende situaties.
- b. Heilleweg 20 heeft op dit moment een agrarische bestemming en de bewoners exploiteren een kleinschalig landbouwbedrijf. In het voorontwerpbestemmingsplan is sprake van een woonbestemming. Ook hiervoor wordt ter voorkoming van conflicterende situaties verzocht de agrarische bestemming te handhaven.

Commentaar gemeente

- a. Zoals in paragraaf 2.2. van de plantoelichting reeds is aangegeven, is voor bedoelde schuur in 2004 op basis van een gevoerde artikel 19 lid 3 WRO-procedure vrijstelling verleend ten behoeve van de uitvoering van een ambachtelijke bedrijf (nieuwbouw en restauratie van modelschepen). Hiertegen is toen ook geen enkel bezwaar aangetekend. In voorliggend bestemmingsplan is het resultaat van deze planologische procedure overeenkomstig verwerkt.
De voorgestelde bedrijvenbestemming (maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten) op de schuur achter de woning Zuiderbruggeweg 3 vormt op grond van de huidige milieuwetgeving en afstanden geen belemmering voor bestaande agrarische bedrijven of andere functies.
- b. Voorliggend bestemmingsplan is vooral bedoeld om de bestemmingsregeling voor het plangebied te actualiseren en af te stemmen op het huidige gebruik. Sinds jaren is beëindiging van agrarische bedrijven een veel voorkomende ontwikkeling. Zo zijn ook op het perceel Heilleweg 20 de agrarische activiteiten gestaakt c.q. is geen sprake meer van een reëel agrarisch bedrijf. De woonfunctie is behouden en (overige) gronden worden nu verpacht en er worden geen dieren meer gehouden. Daarnaast bevindt zich het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (een akkerbouwbedrijf aan de Zuiderbruggeweg 1) op een afstand van ongeveer 180 meter van het perceel Heilleweg 20. Ook hier is sprake van een ruim voldoende afstand waardoor de woonbestemming van Heilleweg 20 voor dit bedrijf geen probleem zal vormen.

5.2. Resultaten overlegprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan (versie 23-12- 2004) is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening op 29 december 2004 aan de volgende instanties toegezonden met het verzoek te reageren:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid;
2. N.V. Nederlandse Gasunie;
3. Delta N.V.;
4. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
5. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

Op de overige ingekomen reacties wordt in het navolgende ingegaan.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO), brief van 16 maart 2005

Overlegreactie

T.a.v. de plantoelichting

- a. Een lijst met door B&W verleende vrijstellingen op grond van de artikelen 15, 17 en 19 WRO ontbreekt in het plan.
- b. Ten aanzien van archeologie wordt voorgesteld de monumentenummers toe te voegen om duidelijker te maken dat het om twee terreinen gaat.
- c. Met betrekking tot archeologie wordt een gewijzigde tekst voorgesteld op pagina 14 de tweede alinea onder het laatste gedachtestreepje.

T.a.v. de voorschriften

- d. Artikel 6 lid 12 (Randzone): dit lid lijkt ten onrechte te zijn opgenomen.
- e. Artikel 10 lid 3b: 35 cm dient vervangen te worden door de gebruikelijke 30 cm onder het maaiveld.
- f. Artikel 11 lid 2: om onduidelijke redenen is onderscheid gemaakt tussen 30 en 35 cm. Voorgesteld wordt om in lid 2d ook de gebruikelijke 30 cm onder het maaiveld aan te houden.

Commentaar gemeente

- a. Alle op grond van het oude bestemmingsplan verleende vrijstellingen zijn in dit nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Na de vaststelling van het voorliggende plan zullen nieuwe vrijstellingen overeenkomstig de artikel 19b WRO als bijlage bij het plan worden opgenomen¹³⁾.
- b. De toelichting is aangevuld met de beschreven informatie.
- c. De plantoelichting behoeft op dit punt inderdaad aanpassing. De tekst is thans in overeenstemming gebracht met de toelichting op het recent vastgestelde bestemmingsplan Kom Cadzand. Kort samengevat komt het er op neer dat het gemeentebestuur in het algemeen hecht aan vroegtijdig archeologisch onderzoek bij ruimtelijke beslissingen / planontwikkeling. In gebieden met hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarden (het gehele plangebied) moet bij de voorbereiding van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen¹⁴⁾ archeologisch (voor)onderzoek moet worden verricht. Aangezien in het plangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen rechtstreeks worden mogelijk gemaakt, is een dergelijk vooronderzoek niet aan de orde.
- d. Gelet op het in paragraaf 2.2 beschreven ruimtelijke-functionele karakter en hoge beeldkwaliteits- en belevingswaarde, is een wijzigingsbevoegdheid die een ontwikkeling van functies mogelijk maakt die doorgaans in de randzone van een kern thuis horen inderdaad niet gewenst. Het betreffende lid is geschrapt en de daarop volgende leden zijn vernummerd.
- e. Een maat van 30 cm voor het bouwen is naar het oordeel van het gemeentebestuur niet handhaafbaar. Uit het direct hierna volgende commentaar (onder "f") blijkt dat de PCO tot een bepaalde oppervlakte voor het uitvoeren van overige grondwerkzaamheden kan instemmen met een diepte van 35 cm. Het gemeentebestuur heeft daarom besloten de maat van 35 cm te handhaven. Voor bouwwerkzaamheden en overige werkzaamheden wordt nu één en dezelfde dieptemaat gehanteerd (zie hierna).
- f. Verwezen wordt naar de overlegreactie op het bestemmingsplan Kom Cadzand waarin de PCO onder een bepaalde voorwaarde instemt (in afwijking van het provinciale beleid) om het uitvoeren van grondwerkzaamheden tot een diepte van minder dan 35 cm uit te zonderen van het vereiste van een aanlegvergunning.

N.V. Nederlandse Gasunie, brief van 3 januari 2005

Het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. In het plangebied zijn geen leidingen of stations van de Gasunie aanwezig.

¹³⁾ Na overleg met de provincie is besloten de gevraagde lijst, die ook betrekking heeft op vrijstellingen op grond van het oude bestemmingsplan, als afzonderlijke bijlage aan het plan toe te voegen.

¹⁴⁾ Waarbij grootschalige bodemingrepen aan de orde zijn, zoals nieuwe woningbouw, nieuw bedrijventerrein, nieuwe infrastructuur, substantiële uitbreiding van bebouwing.

Delta N.V., brief van 24 januari 2005

Overlegreactie

Verzocht wordt rekeningen te houden met in het plangebied aanwezige kabels en leidingen van Delta N.V. die op de bij de brief meegeleverde tekeningen zijn aangegeven.

Commentaar gemeente

De door het nutsbedrijf aangegeven kabels en leidingen zijn planologisch niet relevant. Bestemmingsplanmatige vertaling hiervan is niet aan de orde. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van de plantoelichting.

Overigens wordt meegedeeld dat de betreffende paragraaf in de plantoelichting ter verduidelijking en uit oogpunt van volledigheid is aangevuld/geactualiseerd.

Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, brief van 3 februari 2005

Overlegreactie

- a. Enkele voorstellen voor tekstaanpassing van de waterparagraaf (paragraaf 2.5) worden aangereikt.
- b. Het Waterschap reikt enkele aanvullingen aan voor bijlage 1 (beleidskader).
- c. Op de plankaart valt een deel van de sloot bij de Noorder- en Zuiderbrugweg binnen de bestemming Tuinen en Agrarische doeleinden A(z). Bij de voorschriften van deze bestemmingen dient te worden vermeld dat voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, overeenkomstig de gehanteerde werkwijze bij V (Verkeersdoeleinden), mogelijk zijn.

Commentaar gemeente

- a. De waterparagraaf is overeenkomstig aangepast.
- b. Bijlage 1 is aangepast en onder andere aangevuld met een paragraaf waterbeleid.
- c. Op de kaart van het voorontwerp valt de sloot ter hoogte van het perceel Noorderbrugweg 3 (kadastraalperceel 572) inderdaad gedeeltelijk binnen de bestemming Tuinen. Besloten is de bestemminglegging zodanig aan te passen dat de gehele sloot valt binnen de bestemming Verkeersdoeleinden, waarin sloten zijn toegestaan. De overige genoemde situaties hebben betrekking op de agrarische bestemming. In voorliggend plangebied zijn geen belangen aanwezig die zich verzetten tegen het alsnog rechtstreeks toestaan van water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater binnen de bestemming Agrarische doeleinden. Het voorschrift is dan ook aangepast.

Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ), brief van 7 november 2005

Overlegreactie

- a. De stichting beveelt aan in paragraaf 2.3. voor de betreffende twee AMK-terreinen de monumentnummers toe te voegen, zodat duidelijk is dat het om twee onderscheiden terreinen gaat. Dit onderscheid tussen en de begrenzingen van de beide terreinen dienen op kaart te worden aangegeven, bij voorkeur op de plankaart.
- b. Het onderscheid in de terreinen betreft ook de gewenste beschermingssituaties van beide monumenten. Verwezen wordt naar de informatie of de beschrijving in de catalogus bij de AMK
- c. De resten van kerk en kerkhof (AMK monumentnummer 2427) betreft overigens dezelfde kerkfundering als genoemd in de laatste regel van cursiefkopje "overige waarnemingen in Heille" in paragraaf 2.3.
- d. In paragraaf 3.1. van de toelichting op het voorontwerpplan is geschreven dat het gemeentebestuur verplicht is archeologisch onderzoek te verrichten bij de uitvoering van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die op de Monumentenkaart voor Zeeland Archeologische een hoge archeologische waarde hebben. Dit is niet correct. De stichting doet een concreet voorstel voor aanpassing van de tekst.
- e. De omvang en begrenzing van het archeologisch waardevol gebied op de voorschriftenkaart 1 is een andere dan het plangebied. Delen van het op de voorschriftenkaart aangeduide terrein bevinden zich in het plangebied van een ander bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied, maar zijn in dat bestemmingsplan (nog) niet als archeologisch waardevol terrein opgenomen.
- f. Voor het perceel aan de Zandstraat wordt middels de wijzigingsbevoegdheid een goede omgang met de hoge archeologische verwachtingswaarde veilig gesteld.

- g. De stichting acht de argumentatie in paragraaf 3.2 (Beschrijving juridische regeling) om de archeologische waarden niet onder te brengen op de plankaart niet steekhoudend. Hierbij wordt als argument "een toekomstige aanpassing van het AMK-gebied" gehanteerd. Een toekomstige aanpassing van het AMK-terrein is echter niet aan de orde, aangezien in paragraaf 3.1. (Beleidsprogramma) is vermeld dat de gemeente niet voornemens is om voor dit gebied verder onderzoek uit te voeren om vast te stellen of en, zo ja, waar een differentiatie in bescherming moet worden aangebracht. Gezien bovengenoemde en de problemen met de voorschriftenkaart adviseert de stichting de AMK-terreinen met hun omvang en juiste begrenzingen gewoon op de plankaart op te nemen met de bestemming archeologisch waardevol gebied.
- h. In het verlengde van de aanbeveling om op de plankaart een bestemming archeologisch waardevol gebied op te nemen verzoekt de stichting de artikelen 10 en 11 (Bijzondere bepalingen) zodanig aan te passen dat ze betrekking hebben op een op de plankaart aangegeven bestemming archeologisch waardevol gebied.
- i. De stichting merkt op dat in artikel 10 lid 3.b. en artikel 11 lid 2.d. 35 cm vervangen dient te worden door de gebruikelijke 30 cm onder het maaiveld.
- j. De stichting verzoekt in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de AMK-terreinen buiten plangebied van Heille van een gepaste beschermende regeling te voorzien.

Commentaar gemeente

- a. In paragraaf 2.3 zijn de monumentnummers alsnog opgenomen. Ten aanzien van de regeling wordt het volgende opgemerkt. Het terrein van hoge archeologische waarde is alsnog op de plankaart aangegeven aangezien het hier gaat om een bekende en vastgestelde archeologische waarde (kerkfunderingen). Voor de kern van archeologische waarde is een (sub)bestemming niet aan de orde aangezien voor dit gebied niet volledig vaststaat dat overal binnen het aangeduide gebied archeologische waarden aanwezig zijn. Voor dit gebied wordt vastgehouden aan een aanduiding op een voorschriftenkaart. Voor meer uitleg wordt verwezen naar de aangepaste tekst in paragraaf 3.2 onder het cursiefkopje "leeswijzer voorschriften".
- b. In voorliggend bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt in de gewenste beschermingssituaties van beide gebieden. Voor beide gebieden wordt ingezet op maximale bescherming.
- c. De opmerking is correct. De toelichting is op dit punt aangepast.
- d. De PCO heeft in haar overlegreactie hier ook op gewezen. Verwezen wordt naar het antwoord op deze overlegreactie. De opmerking heeft geleid tot aanpassing van de toelichting.
- e. De voorschriftenkaart heeft uitsluitend betrekking op het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De voorschriftenkaart is afgestemd op de grens van het plan, zoals deze op de plankaart is aangegeven.
- f. Van deze opmerking wordt kennis genomen. Overigens is dit gebied uitgebreid met het achterliggend perceel met daarop een agrarische bedrijfsloods. Hiermee kunnen de woningen verder naar achteren worden gebouwd en wellicht buiten het gebied dat op de kaart is voorzien van een archeologisch bestemming.
- g. Voor de "kern van hoge archeologische waarde" wordt vastgehouden aan een aanduiding op de voorschriftenkaart in plaats van een bestemming op de plankaart. De overwegingen die daarbij zijn gehanteerd, zijn opgenomen in de aangepaste tekst in paragraaf 3.2 onder het cursiefkopje "leeswijzer voorschriften". Op dit moment is de gemeente inderdaad niet voornemens om op korte termijn voor de kern onderzoek uit te voeren om vast te stellen of en, zo ja, waar een differentiatie in bescherming moet worden aangebracht. Een dergelijk onderzoek wordt echter niet op voorhand uitgesloten. De beslissing hierover hangt sterk af van beschikbare financiële middelen. Ingeval dat wordt besloten tot een dergelijk onderzoek kan een toekomstige aanpassing van dit AMK-gebied aan de orde zijn. In dat geval is een voorschriftenkaart veel handiger dan bestemmingen op de plankaart.
- h. Het "terrein van hoge archeologische waarde" is wel alsnog op de plankaart aangegeven. In het verlengde hiervan zijn de voorschriften aangepast. De artikelen 10 en 11 (Bijzondere bepalingen) zijn ook van toepassing op dit terrein.
- i. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op de gelijklopende overlegreactie van de PCO.

- j. In een algehele herziening van de bestemmingsplannen voor het buitengebied zullen de op de AMK aangegeven terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde worden voorzien van een beschermende regeling.

5.3. Ambtshalve aanpassingen

Na de inspraak- en overlegprocedure is uit ambtshalve overwegingen besloten de plankkaart en de voorschriften op enkele onderdelen te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt

Plankaart

- De bestemmingen ter plaatse van de aan de Zandstraat gelegen percelen, welke kadastraal bekend zijn onder de nummers N 542/544 (Zandstraat 17) en N634 (Zandstraat 5) zijn overeenkomstig de feitelijke situatie aangepast.
- Het onderscheid in bestemmingen (Woondoeleinden en Erven) voor woning en de aangebouwde schuur op het perceel Heilleweg 17 is komen te vervallen. Beide gebouwen zijn thans overeenkomstig de vijfde (partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Sluis-Aardenburg) volledig bestemd voor Woondoeleinden.
- Voor alle woonbestemmingen is het maximum aantal woningen vastgelegd. (Voor enkele woningen was dat al het geval.)
- Naar aanleiding van het besluit om de "Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties" (1996) in het bestemmingsplan te verwerken zijn voor de kadastrale percelen sectie N nummers 305 en 529 wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO opgenomen. (De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel sectie N nummer 527 is opgenomen naar aanleiding van een inspraakreactie.)
- Op de bedrijfsbestemming aan de Zuiderbruggeweg is de nadere aanwijzing (zb) toegevoegd, aangezien een bedrijfswoning ten behoeve van deze bestemming niet noodzakelijk wordt geacht.

Voorschriften

- In artikel 5 (Bedrijfsdoeleinden) lid 1 zijn de bij de bestemming behorende doeleinden expliciet aangegeven en is de regeling ten aanzien van detailhandel binnen de bestemming verduidelijkt.
- In artikel 5 (Bedrijfsdoeleinden) lid 3 is een bepaling opgenomen voor de hiervoor vermelde nadere aanwijzing (zb).
- In artikel 5 (Bedrijfsdoeleinden) is een bijzonder gebruiksvoorschrift opgenomen (nieuw lid 4) voor de opslag van goederen, etc. De oorspronkelijke leden 4 en 5 zijn vernummerd.
- In artikel 6 (Agrarische doeleinden) lid 11 (wijzigingsbevoegdheid) sublid c3 is de oppervlakte van 1,5 ha gewijzigd in 1 ha.
- In artikel 9 (Verkeersdoeleinden) lid 3 zijn de bepalingen onder a en b enigszins aangepast: in sublid a is nu duidelijk dat het gaat om een gebouw voor een nutsvoorziening en in sublid b is de bouwhoogte verhoogd van 2,5 naar 3 meter (uniformering met bestemmingsplan Kom Cadzand).
- Van artikel 12 (Gebruiksbeoordelingen) worden de leden 2 tot en met 4 in een recente uitspraak van de Raad van State niet meer geaccepteerd (zie Bouwrecht 2005, 128). De betreffende leden zijn geschrapt en lid 5 is vernummerd in lid 2.
- Aan artikel 18 (Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO) is een lid 5 toegevoegd om van de voorschriftenkaart de aanduiding Archeologisch waardevol gebied te wijzigen of de voorschriftenkaart geheel te schrappen.
- In artikel 19 (Algemene procedurevoorschriften) is de procedurebepaling voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid aangepast. Op 1 juli 2005 zijn namelijk wijzigingen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en – daarmee samenhangend – in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Woningwet in werking getreden. In verband hiermee is de termijn waarbinnen zienswijzen naar voren moeten worden gebracht, verruimd van zes in plaats van vier weken. In de betreffende bepaling wordt thans verwezen naar de betreffende Awb.

6. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

35

6.1. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Heille door de gemeenteraad op 28 september 2006 is naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze de navolgende wijziging aangebracht.

Plankaart

De bestemmingsplangrens ter hoogte van het perceel Noorderbruggeweg 1 is verschoven richting het agrarisch gebied, de grenzen van de bestemming "Erf" zijn doorgetrokken en het overige deel heeft de bestemming "Tuin" gekregen;

6.2. Aanpassing toelichting

Bij de vaststelling is gebleken dat de toelichting op het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op bijlage B1.2:

- het streekplan is niet meer van kracht; getoetst is aan het (ontwerp) Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 dat hiervoor in de plaats is gekomen. Het omgevingsplan is overigens inmiddels vastgesteld door Provinciale Staten.
- Toegevoegd zijn passages over de gemeentelijke Woonvisie Sluis, de Uitvoeringsprogramma's Woningbouw en de Planningslijst Woningbouw.

De aanpassingen van de toelichting hebben geen juridische betekenis.



Voor het ruimtelijk-functionele beleid voor Heille is afstemming op actueel provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid van belang. In deze bijlage wordt ingegaan op het voor de ontwikkeling van de kern relevante beleidskader.

B1.1. Rijksbeleid Ruimtelijke Ordening

Nota Ruimte

Algemeen

Deze nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. 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.

In de Nota Ruimte is de economische vitaliteit als belangrijk speerpunt opgenomen met daarbij als afgeleide een goed functionerende woningmarkt met meer aandacht voor de vraag vanuit de markt. Vitaliteit van het platteland moet worden versterkt door ruimte te geven aan het hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

De nota stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

De provincie is verantwoordelijk voor de toe-/verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarbij wordt rekening gehouden met uiteenlopende ruimtelijke belangen van bovenlokale aard, zoals het bovengemeentelijk niveau van woning- en bedrijventerreinenmarkt, waterberging, natuurbehoud, infrastructuur en de kwaliteit van grotere kernen. Daarnaast vormt ook verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid: voldaan moet worden aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen.

Ook de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap ligt bij provincies en gemeenten. "Ontwikkelen met kwaliteit" is voor ruimtelijke plannen één van de doelen.

Nationaal Landschap

West Zeeuws- Vlaanderen is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Deze moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden, en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch- recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Zij nemen, op basis van de globale begrenzing van de PKB-kaart, een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De kernkwaliteiten van West Zeeuws-Vlaanderen zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

In dergelijke gebieden is ruimte voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Voorwaarde is dat ze geen (nieuwe) aanslag plegen op de bijzondere kwaliteiten van het landschap. De bedoeling is dat ze het landschap juist versterken. Provincies maken afspraken met de gemeenten over de omvang en de locatie van de woningbouw. Daarbij kunnen wettelijke basiskwaliteitsregels aanzienlijke ruimtelijke beperkingen opleggen. De provincie mag in dergelijke gevallen gemotiveerd de woningbehoefte elders accommoderen.

B1.2. Provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid

Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties

De "Pilotstudie landelijke bebouwingsconcentraties" is in 1996 opgesteld in opdracht van de provincie Zeeland en de toenmalige gemeente Sluis-Aardenburg. In deze pilotstudie is een structuurbeeld voor Heille opgenomen en zijn binnen de huidige bebouwingscontour potentiële woningbouwlocaties aangewezen en vastgelegd. De provincie heeft, mede naar aanleiding van deze pilotstudie, het streekplanbeleid op het punt van woningbouw in landelijke bebouwingsconcentraties gewijzigd; dit beleid is tot op heden van kracht (zie hierna). De pilotstudie is als losse bijlage bij de toelichting opgenomen.

Streekplanbeleid

Het streekplanbeleid en de Nota ruimte

Het Streekplan Zeeland (1997) wordt aangepast aan de Nota Ruimte. Het op 30 juni 2006 vastgestelde Omgevingsplan Zeeland gaat hierin voorzien. Tot dat het nieuwe streekplanbeleid / omgevingsplan in werking is getreden, vormt het Streekplan Zeeland uit 1997 het planologisch toetsingskader voor bestemmingsplannen.

Algemeen

In het algemeen wordt in het huidige en toekomstige provinciale beleid aandacht gevraagd voor het waarborgen van onder andere ruimtelijke milieu-, woon- en leefkwaliteit. Het bundelingsbeleid ten aanzien van wonen en werken wordt voortgezet: dit betekent dat de woningproductie en bedrijvigheid vooral in stedelijke ontwikkelingszones gebundeld moet worden en dat daarnaast ook ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de kernen.

De algemene beleidslijn voor landelijke bebouwingsconcentraties zoals die in het Streekplan is opgenomen houdt in dat de woonfunctie niet wordt uitgebreid. Hiervan kan worden afgeweken c.q. op beperkte schaal kan hieraan alsnog medewerking worden verleend, indien blijkt dat door het opvullen van open gaten in de bebouwing een stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteitsimpuls kan worden gegeven. Voorwaarde is dat de nieuwbouw plaatsvindt binnen het bestaande stratenpatroon. Gemeenten die van mening zijn dat in buurtschappen burgerwoningen gebouwd kunnen worden dienen dit in de structuurvisie aan te geven en te beargumenteren vanuit de te bereiken stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde. Daarbij moet het ruimtelijk eindbeeld van de betreffende buurtschappen gedetailleerd uitgewerkt worden. De in de bebouwingsconcentratie aanwezige capaciteit dient voor de opvang van de eigen - regionale - woningbehoefte en gaat derhalve ten koste van de mogelijkheden van de andere kernen in de regio.

Dekzandgebied

De dekzandrug bij Heille is in het Streekplan Zeeland aangeduid als een landschappelijk regionaal aandachtsgebied. Het hiervoor aangegeven ontwikkelingsperspectief is gericht op een combinatie van behouden en versterken van het huidige patroon en het benutten van nieuwe kansen voor ontwikkeling (strategie B) en het vergroten van de herkenbaarheid van het landschap (strategie C).

Woonvisie

Op 18 maart 2005 hebben Provinciale Staten de Streekplanherziening Woonvisie vastgesteld. De herziening heeft tot doel de provinciale Woonvisie en het Streekplan Zeeland 1997 met elkaar in overeenstemming te brengen en is gehanteerd als opmaat voor en opgenomen in het Omgevingsplan.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving voor de periode 2006-2012. Daarnaast vormt het plan op het gebied van de fysieke leefomgeving het provinciale beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

Duurzame ontwikkeling is daarin het centrale uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. In het algemeen wordt ingezet op zowel het bieden van ruimte voor dynamiek/ontwikkeling als ook op behoud en versterking van omgevingskwaliteiten.

Voor de gemeente Sluis en in het bijzonder het buurtschap Heille is daarbij het volgende van belang.

Woningbouw

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

Gemeenten geven zelf inhoud aan hun woningbouwprogrammering. Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen, wordt een beleid gevoerd waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma.

In de gemeente Sluis zal, binnen de overeengekomen percentages en bundelingstaakstelling, de woningbouw met name geconcentreerd worden in de kernen Oostburg, Sluis, Breskens, IJzendijke en Aardenburg. Om de diversiteit van de verschillende kernen te behouden en te versterken is voor de gemeente Sluis van belang dat een nader onderscheid wordt gemaakt tussen dragende kern (Oostburg) en woonkern(en) in nationaal landschap.

Binnen het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland bevinden zich veel kleine kernen. In deze kernen is de woonfunctie leidend. Deze dient behouden en versterkt te worden. Het algemene woningbouwbeleid van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding) biedt voor het behoud en versterking van de woonfunctie voldoende waarborgen. Voor woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied wordt van gemeenten een expliciete onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd waarbij uitgangspunt is dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast. Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit in het Nationaal Landschap extra gewaarborgd.

Enkele belangrijke items in het aangegeven woonbeleid zijn de volgende:

- Om voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken wordt het bundelingsbeleid voortgezet. Voor regio's zonder stedelijke ontwikkelingszone vindt bundeling plaats in de dragende kernen.
- Tussen inbreiding en uitbreiding wordt een vaste verhouding van 50-50 gehanteerd. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden. Teneinde het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding helder en eenduidig te maken, worden de grenzen van het bebouwd gebied gezamenlijk met gemeenten vastgelegd (= zorgvuldig ruimtegebruik).
- De prioriteitsvolgorde herstructurering – inbreiding – uitbreiding is en blijft van toepassing.
- De woningbehoefteprognoses worden niet langer gehanteerd als randvoorwaarde voor de uitbreiding van de woningvoorraad. In plaats daarvan bepalen gemeenten in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma.

Op basis van deze werkwijze wordt het mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen.

Landelijke bebouwingsconcentratie

In het Omgevingsplan is voor Heille specifiek het daarin aangegeven woonbeleid voor landelijke bebouwingsconcentraties van belang.

Ingevolge het Omgevingsplan geldt voor landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen) dat nieuwe woningen mogen worden toegevoegd, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijke meerwaarde oplevert. Uitgangspunt blijft het bestaande stratenpatroon, waaraan ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten mogen worden toegevoegd. Verder gelden de volgende procedurele randvoorwaarden.

- Gemeenten stellen voor de locatie een onderbouwing op waarin aandacht wordt besteed aan alle relevante aspecten van het in het omgevingsplan aangegeven afwegingskader

(aandachtspunten daarbij zijn gewenste ontwikkeling, locatiekeuze, vormgeving, vereveningsprincipe en wettelijke vereisten).

- Gemeenten stellen tegelijkertijd een beeldkwaliteitsplan vast.

Voorts is ten aanzien van het toevoegen van woningen in het landelijk gebied (waaronder landelijke bebouwingsconcentraties) aangegeven dat:

- de woningen niet bij de analyse voor de taakstelling 50-50 inbreiding-uitbreiding betrokken worden;
- kleinschalige projecten (10 woningen of minder) niet betrokken worden bij de analyse van de bundelingdoelstellingen per regio
- de woningen geen belemmeringen opleveren voor agrarische bedrijfsvoering
- voldaan moet worden aan de voorwaarden en uitgangspunten op het gebied van omgevingskwaliteit.

Dekzandgebied

In het Omgevingsplan wordt als karakteristiek voor het dekzandlandschap, 'Brabants' Zeeland, een meer besloten landschap aangegeven, met veel (lint)bebouwing en opgaande beplanting. Vanwege het besloten karakter is de karakteristiek en de identiteit van dit landschap minder kwetsbaar, waardoor relatief veel ontwikkelingen inpasbaar zijn.

Gebiedsgerichte aanpak West Zeeuwsch-Vlaanderen

Voor de regio West-Zeeuws-Vlaanderen / het buitengebied van de gemeente Sluis is het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" opgesteld en van kracht: een gebiedsgericht inrichtingsplan met een uitvoeringsprogramma en een tijdshorizon van 15 jaar (2003-2018). Het is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Gebiedscommissie West Zeeuwsch-Vlaanderen, waarin zijn vertegenwoordigd de gemeente, de provincie, het Waterschap, de sectoren recreatie, landbouw, natuur en milieu en het bedrijfsleven. Het gebiedsplan is door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld op 13 juli 2004 en is planologisch verankerd in de op 16 april 2004 vastgestelde streekplanherziening West Zeeuwsch-Vlaanderen. Voorts is in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 aangegeven dat dit gezamenlijk opgestelde gebiedsplan de gezamenlijke visie op dit gebied blijft. Dit gebiedsplan vormt daarmee een belangrijk beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de regio West Zeeuwsch-Vlaanderen.

De kern van de gebiedsgerichte aanpak is een integrale visie over hoe een kwaliteitsimpuls aan dit gebied kan worden gegeven voor gezonde economische pijlers in een aantrekkelijke omgeving.

Woonvisie Sluis

De Woonvisie (door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2005) dient onder meer als kader voor de woningbouwprogrammering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties. Daarnaast moet de visie inzicht geven in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015.

Gezien de ambities van de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd (werkgelegenheid, de terugloop in het inwonertal / het aantal huishoudens, het wegvallen van het draagvlak van voorzieningen, leefbaarheidsprojecten) maar vooral ook de kansen / potenties die er nog in het verschiet liggen op het gebied van recreatie en toerisme, zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad. De insteek is om met gedifferentieerde nieuwbouw van woningen in te spelen op de vraag van de woonconsumenten die momenteel in de gemeente wonen (en daarmee vertrek van inwoners naar elders te voorkomen), en om nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken.

Deze beleidsopgave is in de woonvisie als volgt uitgewerkt.

1. Inzetten op een reële groei van de woningvoorraad met circa 1.300 woningen in de periode 2005-2015. Dit komt neer op een toename van het woningbestand met gemiddeld 155 woningen per jaar (100 woningen voor de eigen inwoners en 55 woningen voor de bovenlokale en bovenregionale doelgroep) gecombineerd met een sloopopgave van gemiddeld 25 woningen per jaar. Met deze doelstelling zou het inwonertal in genoemde periode met 2.600 tot 3.200 inwoners toenemen. De nieuwbouw moet de negatieve spiraal van ont-

- groening, vergrijzing en het uitblijven van bevolkingsgroei doorbreken en de leefbaarheid van het gebied vergroten.
2. Versterking vestigingsklimaat (boven)lokale vraag door sterke impuls recreatie en zorg.
Wanneer met het aantrekken van een bovenlokale vraag wordt ingezet op bijvoorbeeld vitale ouderen, alsmede gezinnen met kinderen, dan zal het voorzieningenaanbod voor deze groepen op het gebied van recreatie, cultuur en dergelijke moeten worden uitgebreid en bovendien een kwaliteitsslag moeten ondergaan. De ingezette valorisering van een aantal kernen zal moeten worden voortgezet om zo de aantrekkelijkheid en identiteit van deze kernen verder te versterken.
 3. Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen relateren aan kwaliteiten van kernen.
Bij de verdere uitbreiding van de woningvoorraad zal nadrukkelijker naar de aanwezige potenties van de gebieden moeten worden gekeken. De geconstateerde lokale/regionale vraag moet vooral in kernen als Oostburg en Breskens en de overige drie grotere kernen geëffectueerd worden, gezien de mogelijkheden en de vraag die daar ligt.
 4. Differentiatie woningbouw moet aansluiten bij lokale en bovenlokale vraag in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen.
Relevant voor een goede afzet van de nieuw te bouwen woningen is, dat de verschillende woningbouwprogramma's aansluiten bij de woningvraag die beantwoord moet worden en tevens recht doet aan de eigenschappen van de planlocaties.
 5. Aanpassingen bestaande woningvoorraad
Onlosmakelijk verbonden aan 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. Ook dient een duidelijk beleid te worden gevoerd ten aanzien van tweede woningen.

In de woonvisie zijn door middel van een sterkte- en zwakte-analyse de (woon)kwaliteiten per kern aangegeven. Duidelijke groeimogelijkheden zijn voorzien in de 5 grotere kernen van de gemeente, met name Oostburg, Breskens, Sluis, Aardenburg en IJzendijke.

Planningslijst Woningbouw

Om het verloop van planning en praktijk goed in beeld te krijgen, moeten gemeenten jaarlijks planningslijsten bij de provincie indienen en de uitvoering van deze planningslijsten wordt jaarlijks door de provincie gemonitord. Aan de hand van deze planningslijsten toetst de provincie op regionale schaal of wordt voldaan aan de bundelingsdoelstelling (zie B.1.2. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012). Ten slotte dienen de gemeentelijke planningslijsten voldoende aandacht te besteden aan de speerpunten uit de Woonvisie.

In de planningslijst Woningbouw 2005 zijn binnen de gehele gemeente 633 woningen voorzien op uitbreidingslocaties en 1.126 woningen op inbreidings- en herstructureringslocaties. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale taakstelling om 50% van de woningbouwproductie te realiseren binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

B1.3. Archeologiebeleid

Verdrag van Valletta (Malta)

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) totstandgekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Provinciaal archeologiebeleid

In aansluiting op het verdrag van Valletta (Malta) is het provinciaal archeologiebeleid¹⁵ erop gericht dat archeologische waarden zo vroeg mogelijk in planvormingsprocessen worden meegewogen. Het streven is behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Indien andere belangen boven het archeologisch belang prevaleren, wordt gestreefd naar behoud van de archeologi-

¹⁵⁾ vastgelegd in het Streekplan Zeeland (1997), het Omgevingsplan Zeeland (ontwerp, 15 november 2005), en de beleidsnota Archeologie (conceptnota 2005-2008)

sche informatie door opgraving, uitwerking, rapportage en opslag in het provinciaal archeologisch depot. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde is (bij planuitvoering) archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Hierbij geldt het principe dat de verstoorder (in dit geval de initiatiefnemer) de kosten voor onderzoek naar en behoud van de archeologische waarden betaalt.

Ter effectuering van het provinciaal archeologiebeleid zijn de Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) door Gedeputeerde Staten vastgesteld als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten.

De provincie kan, na implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, gebieden aanduiden als archeologisch attentiegebied, wanneer deze onvoldoende (planologisch) beschermd worden. Alle terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart zijn aangeduid als terrein met zeer hoge, hoge en archeologische waarden, dienen evenals de kernen van hoge archeologische waarden op 1 januari 2009 een planologische bescherming te hebben. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze bescherming opnemen in hun bestemmingsplannen.

B1.4. Waterbeleid

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk en bestuurlijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, en dergelijke) en van de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral meer zorgvuldig met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staan ook thema's als "stedelijk water" en "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon-, werk en leefomgeving op de maatschappelijke en politieke agenda.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn momenteel met name de Vierde Nota Waterhuishouding van het rijk en het provinciale Waterhuishoudingsplan 2001-2006, Samen Slim met Water van belang. Voorts is op ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen de "watertoets" van toepassing. Ook moet rekening worden gehouden met het waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2002-2007 en de Keur Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.

Beleidsmatig wordt belang gehecht aan meer integraal waterbeheer, 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.

B1.5. Prostitutiebeleid

Met ingang van 1 oktober 2000 is het algemeen bordeelverbod, zoals opgenomen in het Wetboek van Strafrecht, opgeheven. Slechts de exploitatie van onvrijwillige prostitutie en van prostitutie door minderjarigen blijft strafbaar gesteld. Het doel van deze wetwijziging is om te komen tot sanering en betere regulering van de prostitutiebranche. Het is aan gemeenten om deze doelstelling in beleid en regelgeving te concretiseren.

Vanaf 1 januari 2004 geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied het prostitutiebeleid van de gemeente Sluis: het prostitutiebeleid van de voormalige gemeente Oostburg¹⁶⁾ is gecontinueerd en geldt sindsdien ook voor het grondgebied van de voormalige gemeente Sluis-Aardenburg (met uitzondering van de 5, onder het overgangsrecht geplaatste, reeds aanwezige prostitutiebedrijven in de kern Sluis¹⁷⁾). In verband met het belang van de openbare orde en de bescherming van het woon- en leefklimaat gelden stringente eisen voor (nieuws)vestiging van seksinrichtingen en is het aantal van dergelijke inrichtingen in de gemeente gelimiteerd. De regulering van de prostitutiebranche en alles wat daarmee samenhangt of daarvan kan worden

¹⁶⁾ "Nota prostitutiebeleid, gemeente Oostburg" (vastgesteld op 21 december 2000).

¹⁷⁾ Ten aanzien van seksinrichtingen in de kern Sluis streeft de gemeente ernaar om het aantal bestaande inrichtingen terug te brengen tot maximaal 1.

afgeleid geschiedt/moet geschieden via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en in de bestemmingsplannen.

Op grond van dit beleid is in Heille (nieuw)vestiging van een seksinrichting niet toegestaan/mogelijk.

Bijlage 2. Inventarisatie en inschaling bedrijfsactiviteiten

Niet-agrarische bedrijven

Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	S.B.I.-code	Cat. S.v.B.	Algemene toelaatbaarheid	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Zuiderbrugweg	3	Ambachtelijk bedrijf (nieuwbouw en restauratie van modelschepen)	20.5	2	2	<20 kW		B(2)
Zuiderbrugweg	14	Aannemingsbedrijf	45.1/45.2	3.1	2			B(2)an

Agrarische bedrijven

Straat	Nummer	Naam + aard bedrijf	Van toepassing zijnde milieuregeling	Opmerkingen, bijzonderheden en/of klachten	Bestemmingsregeling
Perceel in oksel van de Zandstraat en de Heilleweg	(kadastraal perceel sectie N nummer 527)	T. Maenhout, (gevestigd Zandstraat 2).		Nog van marginale betekenis	A (+Aa)
Zandstraat	13	rundveehouderij en akkerbouwbedrijf	Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer		
Heilleweg	21	Voormalig loon-/dorsbedrijf. Thans op beperkte schaal (hobbymatig) veehouderij	Nvt	uitbreiding van veehouderij door betrokkene gewenst doch vanwege milieukwaliteitseisen/ -wetgeving hier niet mogelijk	E (Erven) met Wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw
Zuiderbrugweg	3	Voormalig akkerbouwbedrijf			A (Agrarische doeleinden)
<i>Buiten het plangebied:</i>					
Heilleweg	15		Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer		
Zandstraat	2		Revisievergunning (1998) voor 50 stuks vleesvee en 50 stuks vleeskalveren; vergunningplicht vervalt in de toekomst: wordt meltingsplichtig		

Bijlage 3. Toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten¹

Inleiding

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie) al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen. Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "basiszoneringslijst").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de basiszoneringslijst van de VNG op de volgende punten nader bewerkt en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringslijst – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De basiszoneringslijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de basiszoneringslijst, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Ook het tegenovergestelde komt voor; bij de categorie-indeling van de basiszoneringslijst wordt in dergelijke gevallen uitgegaan van een te lage categorie-indeling. De feitelijke milieuhinder, veroorzaakt door de betreffende bedrijven, is in de praktijk hoger. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze staat op basis van

- andere literatuurbronnen en praktijkervaringen een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast¹⁸⁾.
- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand groter is dan de basiszoneringslijst aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen¹⁹⁾ aangepast.
 - Ter verduidelijking van de informatie in de basiszoneringslijst zijn de "grote lawaaimakers" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bron hiervoor zijn de basiszoneringslijst en het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer gehanteerd.
 - In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling. Een milieuaspect is als (mede) maatgevend aangemerkt, indien voor dat aspect in de basiszoneringslijst van de VNG de grootste richtafstand voor de desbetreffende bedrijfsactiviteiten is genoemd.

Criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|--------------|--|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m. |
| categorie 3: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m); · subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m). |
| categorie 4: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m; · subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m. |

¹⁸⁾ Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, is op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de bedrijvenlijst van de VNG is aangevuld of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

¹⁹⁾ Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-publicatie richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten (behalve gevaar) door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuvergunningsspoor ook bij kleinere afstanden goed kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstap (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst is. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moet de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

gebiedstype	toegestane afwijking	motivatie
1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	verlaging richtafstanden met 1 afstandsstap	kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijvoorbeeld gesitueerd langs drukke wegen)	idem	er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. stiltegebied/verstoringgevoelig natuurgebied	verhoging richtafstanden met 1 afstandsstap	voor stiltegebieden en (zeer) verstoringgevoelige natuurgebieden geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A))

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van *hoofdstuk I* is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorko-

men dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "grote lawaaimakers" (A-categorieën) vallen en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1).²⁰⁾ Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de Staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

²⁰⁾ Volgens vaste jurisprudentie is toepassing van een dergelijke vrijstellingsmogelijkheid zelfs verplicht.

Bijlage 4. Verslag inspraak

1

Verslag inspraakprocedure inzake het bestemmingsplan "Heille" op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in de inspraakverordening gemeente Sluis.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 februari 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Oostburg, sector Ruimte en Wonen. Een ieder kon zijn mening inzake het plan kenbaar maken.

Op donderdag 17 februari 2005 is in de kantine van het gemeentehuis te Oostburg een inspraakbijeenkomst gehouden. De tervisielegging en de datum van het tijdstip van de inspraakbijeenkomst zijn bekend gemaakt in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad van 2 februari 2005 en op de gemeentelijke publicatieborden.

Reacties

Er zijn 8 schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Inspraakbijeenkomst

Aanwezig waren:

1. Wethouder J.J. Provoost, de heer F.J. Sanderse (voorzitter) en mevrouw V.M.A. Calus namens het college van Burgemeester en Wethouders;
2. Mevrouw J.M. van 't Land, mevrouw C.E.M. van de Vijver-Claerhoudt en de heer J.A. Quaak (allen raadsleden);
3. 16 belangstellenden (zie aangehechte presentielijst)²¹.

De voorzitter zet kort uiteen waarop de bestemmingsplanherziening ziet en wat het doel is van de inspraakbijeenkomst. Gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge reactie daarop te geven.

- Wat zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan?
Een relatief groot aantal percelen heeft in het nu geldende bestemmingsplan de agrarische bestemming. Omdat veel van deze percelen niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt worden is in deze situaties de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming woondoeleinden met bijbehorend erf en tuin.
- Mogen bestaande schuurtjes omgebouwd worden tot recreatiewoning?
Nee.
- Is er woningbouw mogelijk in het plangebied?
Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is er enkel woningbouw mogelijk (maximaal 2 woningen) in het gerasterde gebied naast perceel Heilleweg 21. Deze mogelijkheid is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Op andere locaties binnen het plangebied is geen woningbouw mogelijk.
- Kan er een plan (bijvoorbeeld door een aantal mensen gezamenlijk) ingediend worden ten behoeve van woningbouw, in de vorm van een inspraakreactie?
Ja. Dit is uiteraard geen toezegging dat een dergelijke inspraakreactie gehonoreerd zal worden.

²¹⁾ Genoemde presentielijst is niet in deze bijlage opgenomen.

- Is binnen het plangebied enkel permanente bewoning toegestaan?
Sinds kort is de "gebruiksverordening tweede woningen" niet meer van toepassing voor Heille. Hierdoor mogen de woningen binnen het plangebied zowel voor permanente als recreatieve bewoning gebruikt worden.

De hierboven gestelde vraag ontlokt de reactie dat de prijzen van de woningen hierdoor erg hoog worden. De "eigen jeugd" heeft op deze manier niet meer de mogelijkheid om in Heille een woning te kopen.

Dat klopt. De "gebruiksverordening tweede woningen" is vastgesteld door de gemeenteraad. Indien iemand hierop wil reageren kan dit door over dit onderwerp een brief aan de gemeenteraad te richten.

- Wat geven de cijfers (bijvoorbeeld W6) op de plankaart aan?
De maximaal toegestane goot- of boeibordhoogte in meters.
- De omvang van de woningen op de plankaart van het nu geldende bestemmingsplan lijkt in sommige situaties groter te zijn dan op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan. Klopt dit?
Ja.
- Onlangs is er een verzoek ingediend ten behoeve van de bouw van een schuur in de Zandstraat. Dit verzoek is afgewezen. Kan hiervoor alsnog een inspraakreactie ingediend worden?
Ja. Dit is uiteraard geen toezegging dat een dergelijke inspraakreactie gehonoreerd zal worden.

Aan de insprekers is geadviseerd om hun zienswijze tevens schriftelijk in te dienen.

Conclusie

Bekeken zal moeten worden of er naar aanleiding van de ingebrachte schriftelijke en mondelinge reacties aanpassingen op het plan noodzakelijk zijn.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. T.A.M. Reijns

J.F. Sala