Notitie beantwoording (voor)overlegreacties en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerp TAM-omgevingsplan
‘Bedrijventerreinen Sluis’, uitbreiding bedrijventerrein De Vlaschaard (Eede)

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 25 juni 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1. Overzicht procedure ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Bedrijventerreinen Sluis’ 3

1.2. Leeswijzer 4

2. (Voor)overlegreacties 5

3. Ambtshalve aanpassingen 15

1. Inleiding

1.1. Overzicht procedure ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Bedrijventerreinen Sluis’

Het voorliggende TAM omgevingsplan ‘Bedrijventerreinen Sluis’ voorziet in een nieuwe planologische regeling om het bedrijventerrein De Vlaschaard (nabij Eede) uit te breiden op het kadastrale perceel ABD00 G 417.
De uitbreiding van De Vlaschaard betreft een uitbreiding aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van circa 5,8 hectare, waarvan circa 3,4 hectare aan uitgeefbare grond. Deze uitbreiding is bedoeld voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2.

Ontwerp TAM-omgevingsplanfase
Het ontwerp TAM-omgevingsplan (met de daarbij behorende bijlagen) heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken (tot en met 28 januari 2026) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerp TAM-omgevingsplan was ook in te zien via de landelijke websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.tamdevlaschaard4-ON01. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en het Zeeuwsch-Vlaams Advertentieblad.

(voor)overlegreacties en zienswijzen
Het ontwerp TAM omgevingsplan is voorafgaand besproken op de Omgevingstafel Zeeuws-Vlaanderen van 18 november 2025. Enkele van de vooroverlegpartners hadden opmerkingen welke in voorliggende notitie zijn behandeld.
Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2. Leeswijzer

De (voor)overlegreacties van de omgevingstafel worden samengevat, voorzien van overwegingen en beantwoord. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de (voor)overlegreacties gevolgen hebben voor het TAM-omgevingsplan en/of de daarbij behorende stukken. Daarnaast geeft het plan aanleiding tot enkele ambtshalve aanpassingen.

2. (Voor)overlegreacties

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is besproken op de Omgevingstafel Zeeuws-Vlaanderen, enkele van de vooroverlegpartners hadden opmerkingen welke aanleiding geven tot het aanpassen van het TAM-omgevingsplan. Hierbij dient aangegeven te worden dat enkele van de (voor)overlegreacties verwerkt waren voordat het ontwerp ter inzage gelegd werd. Deze (achterhaalde) reacties zijn ter volledigheid wel opgenomen maar zullen inhoudelijk niet behandeld worden.

Hieronder kunt u samengevat lezen wat de (voor)overlegreacties waren en of het TAM-omgevingsplan naar aanleiding hiervan aanpassingen behoeft.

(Voor)overlegreacties Omgevingstafel Zeeuws-Vlaanderen

<u>Veiligheidsregio Zeeland (VRZ)</u>
De VRZ stelt dat in de bestaande situatie onvoldoende bluswatervoorzieningen op het bedrijventerrein De Vlaschaard aanwezig zijn.
De VRZ verzoekt om primair (A) bluswater te realiseren waarbij voldoende leveringscapaciteit cruciaal is. Daarnaast verzoekt de VRZ aanvullend (B) bluswater te realiseren waarbij verzocht wordt of de waterput (genaamd de 'Biesput') aan de westzijde van het plangebied hiervoor geschikt gemaakt kan worden. Deze maatregel zou aanzienlijke veiligheidswinst met zich meebrengen, voor zowel de nieuwe situatie als de huidige situatie (inclusief de woonkern Eede). Als dit niet mogelijk is, wordt er verzocht of er gekeken kan worden naar in hoeverre de slootverbredingen voor waterbergingscapaciteit kunnen dienen.

Overweging
Het plangebied dient te voldoen aan het beleidsdocument 'Interregionale adviesleidraad bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid'.
De Biesput (waterput aan de zuidwestzijde) wordt toegankelijk gemaakt ten behoeve van aanvullend (B) bluswater.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft geen aanpassingen.

<u>Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland</u>
1. Op bladzijde 29 onder a is de volgende tekst opgenomen: "*Gelet op de schaal en omvang van de infrastructuur en de bedrijfsfuncties in de directe omgeving is het project van geringe omvang.*". De RUD stelt dat de geringe omvang waarschijnlijk gerelateerd is aan de bedrijfsfuncties in het plangebied, en niet aan die in de directe omgeving.

   Overweging
   Met de 'geringe omvang' wordt zowel de mogelijke groottes van de bedrijvigheid op het uitbreidingsgebied als de uitbreiding ten opzichte van de direct omgeving bedoeld.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
De tekst wordt aangepast naar "Gelet op de schaal en omvang van de infrastructuur en de bedrijfsfuncties in de directe omgeving is het project van geringe omvang in de termen van ruimtelijke impact, milieubelasting en landschappelijke verandering".

2. Op bladzijde 30 onder c is de volgende tekst opgenomen: "*Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zal zich na voltooiing beperken tot het gebruik van nutsvoorzieningen in de context van de bedrijvigheid. Er dient in lijn daarmee rekening te worden gehouden met het gebruik van natuurlijke hulpbronnen voor verwarming, ventilatie, koeling, warm water en het bereiden van maaltijden."*
   De RUD stelt dat het aannemelijk is dat er natuurlijke hulpbronnen gebruikt worden voor (potentiële) productie.

   Overweging
   De huidige tekstuele toelichting beperkt zich tot de realisatie van de bedrijfsgebouwen en bouwwerken en diens dagelijks functioneren. De paragraaf ziet niet toe op operationele processen zoals productie, verwerking en logistiek.

   Conclusie
   Het TAM-omgevingsplan behoeft geen aanpassingen.

3. Op bladzijde 30 onder e is de volgende tekst opgenomen: "*Verder zal er als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake zijn van verontreiniging en hinder. Het bodembelastingrisico ten aanzien van woongebruik is minimaal. Uit de aard der functie en de ligging wordt er geen verontreiniging van bodem of lucht voorzien noch geurhinder of lichthinder verwacht voor gevoelige bestemmingen in de omgeving.*"
   De RUD stelt dat deze tekst niet passend is bij de uitbreiding van een bedrijventerrein, waarop geen bedrijfswoningen worden toegelaten.

   Overweging
   Het gebruik 'Wonen' is niet toegestaan op de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein. De aanwezigheid van bedrijfswoningen kan beperkingen opleggen aan de algemene toelaatbaarheid en bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving hiervan.

   Conclusie
   Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
   De zin "*Het bodembelastingrisico ten aanzien van woongebruik is minimaal.*" wordt verwijderd.

4. Op bladzijde 30 onder f is de volgende tekst opgenomen: "*Met onderhavig plan wordt voorzien in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein, opdat er nieuwe bedrijven van ten hoogste milieucategorie 3.2 kunnen worden gerealiseerd. Vanuit de aard der functie is dan ook geen sprake van risicovolle stoffen of technologieën.*"

De RUD stelt dat het zeer onwaarschijnlijk dat er geen categorie 3.2 bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden opgenomen waarin gevaarlijke stoffen gebruikt worden. Bovendien wordt in de Regels (artikel 10.6.3) gesteld dat middels een omgevingsvergunning risicovolle bedrijven (voorheen: Bevi-inrichtingen) kunnen worden toegelaten.

Overweging
Op de meeste bedrijventerrein in onze gemeente is het toegestaan om risicovolle bedrijven (voorheen: Bevi-inrichtingen) te vestigen mits de bedrijfscategorie dat toestaat.
Een risicovol bedrijf is een bedrijf welke werkzaam is met en/of transport voorziet van gevaarlijke stoffen. Om ieder risicovol bedrijf moet een zogenoemde 'plaatsgebonden risico contour' gelegd worden. Zo'n contour zou veel ruimte innemen op het uitbreidingsgebied welke naar schaal en omvang niet groot is.
Gelet om de veiligheid goed te kunnen waarborgen en het voornemen om het uitbreidingsgebied maximaal te kunnen inzetten, is het ongewenst gebleken om risicovolle bedrijven toe te staan. Daarom wordt voorgesteld om risicovolle bedrijven niet meer toe te staan.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
De zin "*Vanuit de aard der functie is dan ook geen sprake van risicovolle stoffen of technologieën"* wordt geschrapt.
Risicovolle bedrijven (voorheen: Bevi-inrichtingen) zullen niet toegelaten worden op uitbreidingslocatie. Artikel 10.6.3 'Risicovolle bedrijf' wordt verwijderd.

5. Op bladzijde 32 onder paragraaf 6.1.3. onder c lid vii is de volgende tekst opgenomen: "*Er is in Europese context geen sprake van gebied met een hoge bevolkingsdichtheid, ook al is Nederland als zodanig een dichtbevolkt land. Reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat relatief weinig hoogbouw aanwezig is.*"
De RUD kan zich vinden in de conclusie dat er ter plaatse van het plangebied, en de uitstraling daarvan, geen effecten zijn in gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid maar stelt dat de huidige omschrijving niet toereikend is.

Overweging
De huidige tekst voorziet in een motivering waar er gesproken worden over 'hoogbouw'. In direct omgeving van het plangebied is geen hoogbouw aanwezig noch zijn er mogelijkheden om hoogbouw te realiseren.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
De zin "*Reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat relatief weinig hoogbouw aanwezig is.*" wordt aangepast naar "*Het plangebied maakt geen onderdeel uit of is niet gelegen in de nabijheid van een gebied met hoge bevolkingsdichtheid en er is tevens geen hoogbouw ten behoeve van het gebruik als wonen aanwezig. Gelet op de locatie van het plangebied is het tevens zeer onaannemelijk dat in de toekomst de bevolkingsdichtheid in of nabij het plangebied toeneemt.".*

6. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hier is ook onderzocht wat de (indirecte) akoestische effecten zijn door het veranderde verkeer op de wegen buiten het plangebied.

   Overweging
   Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect 'wegverkeerslawaai' is beoordeeld conform het toetsingskaders uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de geluidsbelasting van nieuwe wegen binnen het plangebied en de effecten van de toename van verkeer op bestaande wegen buiten het plangebied.

   De berekende geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de nabijgelegen geluidsgevoelige objecten bedraagt maximaal 38 decibel en daarmee wordt de standaardwaarde (Lden) van 53 decibel niet overschreden. Daarnaast bedraagt de toename van het wegverkeerslawaai als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding maximaal 1,2 decibel op de gemeentewegen en maximaal 1,0 decibel op de waterschapswegen.
   Het geluid neemt niet meer toe dan 1,5 decibel. Het aspect geluid, als gevolg van het veranderende verkeer, is aanvaardbaar.

   Conclusie
   Het TAM-omgevingsplan behoeft geen aanpassingen.

7. Op bladzijde 35 wordt verwezen naar een buiten het bedrijventerrein gelegen woning, er wordt echter verwezen naar een incorrect adres.

   Overweging
   Niet van toepassing.

   Conclusie
   Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
   Het adres 'Vlaschaard 12' wordt gecorrigeerd en gewijzigd naar 'Vlasstraat 12'.

8. Op bladzijde 36 is de volgende tekst opgenomen: "Voor vergunningplichtig veehouderijen gelden de geurregels uit het omgevingsplan. Voor wat betreft geurhinder wordt doorgaans een normafstand van 50 meter aan gehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied.".
   De RUD stelt dat geur van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor onterecht buiten beschouwing gelaten, daarbij wordt er verwezen naar artikel 22.98 van het Omgevingsplan gemeente Sluis. De RUD vraagt waarom er niet getoetst wordt aan de richtafstanden van (intensieve) veehouderijen om dit aspect te onderbouwen?

   Overweging
   Er wordt voor landbouwhuisdieren met geuremissiefactor in principe niet uitgegaan van richtafstanden. Hiervoor wordt de geurbelasting berekend. Er gelden daarentegen wel richtafstanden vanuit de systematiek voor bedrijven en milieuzonering. De richtafstand

vanaf een intensieve veehouderij tot een gevoelig object is minimaal 200 meter. In gemengd gebied kan deze worden verlaagd tot minimaal 100 meter. Uit de Lijst van intensieve veehouderij bedrijven (bijlage 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2de herziening') volgt dat er binnen 600 meter geen intensieve veehouderijen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen veehouderij ligt op een afstand van 500 meter. Dit is (vergunningtechnisch) geen intensieve veehouderij.
De geurbelasting op de nieuwe (mogelijk) geurgevoelige objecten staat de ontwikkeling niet in de weg. Ook eventuele geurhinder vanwege nieuwe activiteiten is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
In de toelichting wordt bovenstaande tekst (onder 'overweging') opgenomen in de toelichting.

9. De RUD stelt dat de bodemsituatie met betrekking tot asbest nog nader opgepakt moet worden.

Overweging
In de zuidwestelijke hoek van de uitbreidingslocatie ligt een perceel van circa 1.500 m^2. Dit gedeelte staat kadastraal bekend als Aardenburg, sectie G, perceelnummer 477 (ADB00 G 477). Op dit perceel is door middel van bodemonderzoek aangetoond dat de bodemkwaliteit niet voldoende is. Om aan te tonen welke maatregelen er worden genomen om te zorgen dat de bodemkwaliteit wel voldoet is een plan van aanpak voor het saneren van de bodem ingediend. Uit het plan van aanpak (SMA Zeeland B.V., kenmerk: 23254001, d.d. 27 maart 2025) blijkt dat na uitvoering van de sanering volgens het plan van aanpak de bodemkwaliteit van de locatie voldoende is voor van de voorgenomen ontwikkeling. Op de locatie (ADB00 G 477) mogen pas bouw-, graaf, grondwerkzaamheden en/of andere activiteiten/bewerkingen plaatsvinden, waarbij de grond geroerd kan worden, nadat de sanering volgens het plan van aanpak (SMA Zeeland B.V., kenmerk: 23254001, d.d. 27 maart 2025) is uitgevoerd.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.

Er wordt een functieaanduiding 'voorwaardelijke verplichting - saneren' op de verbeelding toegevoegd ter plaatse van het kadastrale perceel ADB00 G417 en in de regels wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:
"Ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – saneren' mogen pas bouw-, graaf, grondwerkzaamheden en/of andere activiteiten/bewerkingen uitgevoerd worden en/of plaatsvinden nadat conform bijlage X *(plan van aanpak saneren - SMA Zeeland B.V., kenmerk: 23254001, d.d. 27 maart 2025)* bij de regels is gesaneerd."
Het plan van aanpak wordt tevens als een bijlage bij de regels toegevoegd bij het TAM-omgevingsplan.

10. In de conceptversie van het ontwerp TAM-omgevingsplan welke is voorgelegd op de omgevingstafel was er ook sprake van een ontwikkeling op het bedrijventerrein van Waterlandkerkje. De RUD heeft opgemerkt dat in die conceptversie op bladzijde 41 van de Toelichting wordt aangegeven dat een dienstwoning wordt toegestaan op een adres aan de Torontostraat te Waterlandkerkje en de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf' zou worden wegbestemd op het naastgelegen perceel, waardoor daar enkel nog categorie 2 bedrijven toegestaan zijn. De RUD beveelt aan dit reeds in de inleiding op te nemen.

    Overweging
    Het bedrijventerrein van Waterlandkerkje maakt geen onderdeel meer uit van het voorliggende TAM-omgevingsplan en die locatie heeft dan ook niet ter inzage heeft gelegen.

    Conclusie
    Deze opmerking wordt inhoudelijk niet behandeld.

11. In artikel 10.6.3 van de regels wordt een risicovol bedrijf (voorheen: Bevi-inrichting) toegelaten als de 10-6-contour over gronden buiten de perceelsgrens ligt waarop oprichting van beperkt kwetsbare objecten niet is toegestaan. De RUD stelt dat bij openbaar groen en/of niet-bouwgrond dit naar verwachting geen belemmering zal zijn. Maar de RUD stelt dat deze contour eventueel wel een belemmering kan vormen voor gronden van derden.

    Overweging
    Op de meeste bedrijventerrein in onze gemeente is het toegestaan om risicovolle bedrijven (voorheen: Bevi-inrichtingen) te vestigen mits de bedrijfscategorie dat toestaat.
    Een risicovol bedrijf is een bedrijf welke werkzaam is met en/of transport voorziet van gevaarlijke stoffen. Om ieder risicovol bedrijf moet een zogenoemde 'plaatsgebonden risico contour' gelegd worden. Zo'n contour zou veel ruimte innemen op het uitbreidingsgebied welke naar schaal en omvang niet groot is. De contour kan dan ook een belemmering vormen voor naastgelegen bedrijven en diens bedrijfsvoering.
    Gelet om de veiligheid goed te kunnen waarborgen en het voornemen om het uitbreidingsgebied maximaal te kunnen inzetten, is het ongewenst gebleken om risicovolle bedrijven toe te staan. Daarom wordt voorgesteld om risicovolle bedrijven niet meer toe te staan.

    Conclusie
    Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
    Risicovolle bedrijven (voorheen: Bevi-inrichtingen) zullen niet toegelaten worden op de uitbreidingslocatie. Artikel 10.6.3 'Risicovolle bedrijf' wordt verwijderd.

12. Op bladzijde 5 van het Luchtkwaliteitsonderzoek is de volgende tekst opgenomen: "*Met oog op de indieningsvereisten behorend bij milieubelastende activiteiten voor scheepswerven is conform artikel 7.27a van de Omgevingsregeling een onderzoek uitgevoerd naar de emissies in de lucht om de mate waarin de activiteiten leiden tot een verhoging van concentraties in de buitenlucht van de stoffen bedoeld in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te duiden.*"

De RUD stelt dat het onaannemelijk is dat op het bedrijventerrein bij Eede een scheepswerf gevestigd zal worden.

Overweging
De voorliggende ontwikkeling betreft het uitbreiden van een bedrijventerrein en niet het realiseren of mogelijk maken van een scheepswerf.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
Het woord 'scheepswerven' wordt in bovenstaande tekst gecorrigeerd en vervangen door 'bedrijventerreinen'.

13. Op bladzijde 5 van het Luchtkwaliteitsonderzoek zijn de volgende zinnen opgenomen: "*Er wordt in dit onderzoek aangesloten bij de regels uit beide paragrafen, daar de bedrijfsactiviteiten van SGA zowel het gebruik van wegen als milieubelastende activiteiten omvatten." en* "*Gelet op voorstaande is de luchtkwaliteit berekend op de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woningen in de omgeving van SGA*."
Op bladzijde 7 zijn de volgende zinnen opgenomen: "*De bedrijfsvoering van SGA valt niet binnen de standaardgevallen." en "De provincie Zuid-Holland heeft dit ook niet opgenomen in de omgevingsverordening*."
De RUD stelt dat het nog niet bekend is welke bedrijven zich op het bedrijventerrein zullen gaan vestigen en wijst er op dat er verwezen wordt naar een andere provincie.

Overweging
Per abuis is er in de tekst een naam van een bedrijf en provincie 'Zuid-Holland' opgenomen.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
De naam van het bedrijf wordt verwijderd en de provincie wordt gecorrigeerd.

14. Op bladzijde 10 van het Luchtkwaliteitsonderzoek is de volgende tekst opgenomen: "*De voor luchtkwaliteit relevante bedrijfsactiviteiten vanuit het plangebied kunnen 312 dagen per jaar plaatsvinden*."
De RUD stelt dat een onderbouwing voor de benoemde 312 dagen ontbreekt.

Overweging
De 312 dagen per jaar is gebaseerd op 52 weken per jaar met 6 werkdagen per jaar. Dit wordt voor deze locatie aangehouden als de maximale hoeveelheid werkdagen per jaar.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
In de toelichting wordt bovenstaande tekst (onder 'overweging') opgenomen in de toelichting.

<u>Provincie Zeeland</u>

15. Archeologie
    Op de omgevingstafel was enkel het ‘Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Velonderzoek door middel van verkennende boringen’ (kenmerk: AR722) aangeboden.
    Dit archeologisch onderzoek adviseerde om ‘*in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande archeologische dubbelbestemming waarde archeologie 2 met de bestaande diepte- en oppervlaktevrijstellingsgrenzen (0,40 m -mv en 500 m^2) voor het plangebied te handhaven*.’.

    Overweging
    Er is naast bovengenoemde onderzoek ook een ‘Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven en Karterende Boringen’ (kenmerk: AR771) uitgevoerd. In dit vervolgonderzoek wordt geconcludeerd dat ‘*op basis van de resultaten geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht bij de realisatie van de huidige planvorming.’*.

    Conclusie
    Het TAM-omgevingsplan behoeft een aanpassing.
    In de verbeelding en de regels van het TAM-omgevingsplan wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ verwijderd.
    Het inventariserend veldonderzoek (AR771) wordt als bijlage toegevoegd en de conclusie uit het onderzoek wordt toegevoegd in de toelichting.

16. Mobiliteit – verkeersonderzoek
    a. Gevolgen N251
       De provincie stelt dat uit de aangeleverde stukken niet blijkt wat de gevolgen zijn van de uitbreiding van het bedrijventerrein op de N251. Door de provincie wordt gesteld dat enkel de verkeerseffecten op het onderliggend wegennet en niet op de N251 is onderzocht. Er wordt gesteld dat hierdoor niet goed of volledig inzichtelijk is gemaakt wat de toename van verkeer op de N251 zal zijn en de effecten van die toename op de aspecten ‘milieu’ en ‘luchtkwaliteit’. Tevens acht de provincie dat de N251 niet voldoet aan redelijke eisen van verkeersveiligheid en dat toename van verkeer de bestaande situatie verder negatief zal beïnvloeden.

       Overweging
       De uitbreiding van bedrijventerrein De Vlaschaard leidt tot een beperkte groei in verkeersbewegingen die, gelet op de schaal en aard van de ontwikkeling, geen significante effecten heeft op de N251. Aangezien er geen aanwijzingen zijn van of voor potentiële overschrijdingen van milieunormen of verslechtering van de verkeersveiligheid, is het ontbreken van een specifieke berekening op de N251 en andere niet aan het plangebied gerelateerde wegen geen gebrek. De door de provincie aangehaalde problematiek betreft bovendien een bestaande situatie die niet aan het planvoornemen kan worden toegerekend.

       Conclusie
       Het TAM-omgevingsplan behoeft geen aanpassingen.

b. Verkeersbewegingen en -intensiteit
De provincie stelt dat de berekening van de verwachte verkeerstoename, met name de toename aan (zwaar) vrachtverkeer, geen ‘gebruikelijke’ berekening is omdat er afgeweken wordt van de rekenmethode die de provincie standaard gebruikt. De provincie stelt dat de toename van vrachtverkeer berekend dient te worden met de CROW-kengetallen omdat nog niet duidelijk is welke (type) bedrijven zich zullen vestigen op de uitbreidingslocatie. De provincie acht dan ook een aanzienlijke verkeersgroei mogelijk en stelt dat die groei eventueel kan leiden tot knelpunten op lokale wegen, een sterke toename van verkeer op de N251 en negatieve effecten op de aspecten geluid, luchtkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving.

Overweging
De provincie hanteert de CROW-kengetallen als uitgangspunt en gaat daarbij impliciet uit van een hoge verkeersgeneratie. Hierbij wordt door de provincie echter niet onderkend dat voor de prognoses in het verkeersonderzoek gebruik is gemaakt van verkeerstellingen. Deze verkeerstellingen zijn geëxtrapoleerd naar de beoogde uitbreiding. Hierbij is rekening gehouden met factoren zoals locatie, stedelijkheidsgraad en de omvang van het plangebied. Tevens is aangesloten bij de feitelijke situatie op het al bestaande bedrijventerrein.

In het verkeersonderzoek is uitgegaan van de bestaande verhouding tussen bedrijven, omvang van het bestaande bedrijventerrein en het vrachtverkeer welke in bestaande situatie gegeneerd wordt. De voorgenomen ontwikkeling heeft een vergelijkbaar karakter met het al bestaande bedrijventerrein en het planvoornemen ziet niet toe op het ontwikkelen van een geheel nieuw type bedrijvigheid. Hierom is de te verwachten verkeersgeneratie van de uitbreiding in het verkeersonderzoek gerelateerd aan de feitelijke, bestaande situatie en deze is proportioneel door vertaald naar de uitbreiding. Deze casusgebonden benadering biedt een realistischer beeld dan een generieke toepassing van de abstracte (CROW-)kengetallen.

Indien gebruik gemaakt zou worden van een berekening op basis van de CROW-kengetallen dan zou de uitbreiding een groei van de verkeerstoename kennen welke disproportioneel is en niet in verhouding staat tot de aard en omvang van de ontwikkeling. Een toename volgens de CROW-kengetallen is niet te verwachten.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft geen aanpassingen.

17. Stikstofberekening
De provincie stelt dat er in de motivering sprake lijkt te zijn van intern salderen, terwijl dat niet zou blijken uit de stikstofnotitie.

Overweging
In de stikstofberekening wordt geen gebruik gemaakt van ‘intern salderen’.

Conclusie
Het TAM-omgevingsplan behoeft geen aanpassingen.

GGD

18. De GGD stelt dat uit het TAM-omgevingsplan op dit moment niet op te maken valt of en in welke mate het planvoornemen extra geluidsoverlast betekent voor de omgeving.

    Overweging
    Op de uitbreidingslocatie wordt ten hoogste bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Bij de milieucategorie 3.2 is de richtafstand vanaf een bedrijf tot en met gevoelige objecten 100 meter voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.
    Het dichtstbij gelegen gevoelige objecten is gelegen is op een afstand groter dan 100 meter.

    Conclusie
    Het TAM-omgevingsplan behoeft geen aanpassingen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Tevens is er aanleiding om ook gemeentelijk ambtshalve aanpassingen door te voeren, deze zijn hieronder opgesomd.

Verbeelding

De verbeelding dient aangepast en geactualiseerd te worden.
De groenstroken zijn op enkele onderdelen niet in overeenstemming met het landschappelijk inpassingplan.
In het zuidwesten van het plangebied is een bouwvlak gelegen waarop per abuis niet de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is opgenomen, deze functieaanduiding dient wel aanwezig te zijn.
De verbeelding wordt op bovenstaande punten aangepast.

Regels

1. Artikel 10.2 lid a "*ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten*" wordt verwijderd.
2. Artikel 10.3 de zinssnede "… in artikel 22.29 van dit omgevingsplan …" wordt aangepast naar "… in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Sluis … ".
3. Artikel 10.3.1 de titel "artikel 10.3.1 Hoofdgebouwen" wordt verwijderd.
4. Artikel 10.3.1 lid h '*De inhoud mag niet meer bedragen dan 1.000 m^3.*' wordt verwijderd.
5. De definities 'bedrijfswoning' en 'beroep aan huis' worden verwijderd.
6. Artikel 10.4 de zinssnede "… in artikel 22.29 van dit omgevingsplan …" wordt aangepast naar "… in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Sluis … ".
7. Artikel 10.4.1 de titel "*artikel 10.4.1 Hoofdgebouwen*" wordt verwijderd.
8. Artikel 10.5.2 lid a "*de uitoefening van een beroep aan huis in hoofd- en bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van een beroep aan huis met een maximum van 50m^2*" wordt verwijderd.
9. Artikel 10.6.3 'Risicovol bedrijf' wordt verwijderd.

Toelichting

1. Op pagina 4 (hfdstk 1.1) is de volgende tekst opgenomen: "*De herziening omvat zowel de uitbreiding van De Vlaschaard als een actualisatie van de parkeerregeling voor de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente.*" en "*Daarnaast wordt het parkeerbeleid, zoals dit geldt voor de bestaande bedrijventerreinen en is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' van 26 mei 2016, geïntegreerd en aangepast in dit plan.*". Deze zinnen worden verwijderd.
2. Op bladzijde 30 onder c is de volgende zin opgenomen: "*Verder wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van prefab gebouwonderdelen.". Deze zin wordt verwijderd.*

Ecologische vervolgonderzoek

Door de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein, daar waar momenteel agrarische grond aanwezig is, kunnen negatieve effecten optreden bij beschermde dier- en plantensoorten, welke momenteel mogelijk aanwezig zijn op dit perceel.
De planlocatie zelf bestaat grotendeels uit intensief gebruikt akkerland. De ecologische waarde zit niet zozeer in het open terrein, maar vooral in de structuurrijke randen: de bosschage en groenstroken aan de zuidoostzijde en de waterplas en sloten in de omgeving. Boomkikkers en kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en/of wezel) maken gebruik van netwerken van groenstructuren als bosschages en groenstroken. Dat betekent dat het behouden, verleggen of anders inrichten van groenstructuren ecologisch verschil kan maken.
In het plangebied is een quickscan ecologie uitgevoerd.
Uit deze quickscan kan geconcludeerd worden dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming. In het kader van soortenbescherming dient aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen uitgevoerd te worden en dient aanvullend onderzoek naar boomkikkers uitgevoerd te worden.

Overweging
Voor het realiseren van de uitbreiding wordt de waterplas niet aangetast, ook worden bij het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden de betreffen zuidoostelijke bospassage niet aangetast. Mochten er in de toekomst wel werkzaamheden plaatsvinden in de aangewezen aandachtsgebieden, dan zal alsnog een ecologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden. Dit is uitgewerkt in een ecologische notitie.

Conclusie
Het aspect ecologie staat vaststelling van het TAM-omgevingsplan niet in de weg, het plan behoefte wel een aanpassing.

De ecologische notitie wordt als een bijlage bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan toegevoegd.
In de toelichting wordt een samenvatting en de conclusie van de ecologische notitie toegevoegd waarin gemotiveerd wordt waarom er voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan geen volledig veldonderzoek plaatsvindt.