

# Sijis

## Structuurvisie

*goed leven*





# Gemeente Sluis

“Goed leven”

Concept -structuurvisie



opdrachtgever : **Gemeente Sluis**

Nummer : 212.14756.00

Datum : 26 april 2011

opdrachtleider : **Koos Seerden**

Projectleiding : **Gabrielle Naeije**  
gemeente Sluis

Opgesteld in nauwe samenwerking met project-  
team samenwerking afdelingen MSV en EOv

Vastgesteld dd :



# Voorwoord

## ***Sluis staat voor 'goed leven'.***

Sluis is een landelijke gemeente met een bijzonder karakter. De gemeente Sluis staat voor goed wonen, goed werken en goed recreëren, kortom voor goed (bourgondisch) leven. Het gemeentebestuur heeft de ambitie dit ook voor de toekomstige generaties te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Het wil deze uitdaging graag samen met haar inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en ontwikkelaars oppakken.

## ***'Beter met minder',***

is de toekomstopgave van Sluis.

Beter met minder is kansen benutten en keuzes maken. Dit binnen strakke financiële kaders.

Het is een vernieuwende opgave. Verbeteren was altijd toevoegen, groeien: meer woningen, winkels of andere functies.

Kansen liggen nu in het versterken van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dit kan door het gericht aanpassen van de woningvoorraad aan de veranderde bevolkingsomvang, bevolkingssamenstelling en woonwensen (minder woningen én andere woningen). Maar ook door het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving en het realiseren van een duurzame sterke voorzieningenstructuur.

Kansen liggen ook in het versterken van de toeristische economie: kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging, productverbreding. Uitgangspunt hierbij is het gebruik maken van de sterke punten van Sluis: de kust, ruimte, landschap, cultuurhistorie, het kooptoerisme, nabijheid van Vlaamse grote steden.

De kansen worden verbonden door de ambitie: 'goed leven' in Sluis. De kwaliteit staat hierbij voorop.

Het benutten van kansen vindt plaats binnen de opgaven waar Sluis zich voor gesteld ziet.

- Enerzijds de bevolkingsontwikkeling: vergrijzing, ontgroening, afname van het aantal inwoners en het aantal huishoudens (krimp). Dit leidt tot minder vraag naar woningen. Het leidt ook tot een vraag naar andere woningen.
- Hetzelfde geldt voor voorzieningen. In het algemeen neemt de vraag naar veel voorzieningen af. Voor voorzieningen gericht op ouderen neemt de behoefte echter toe. Er komt een grotere, maar ook andere vraag naar zorg.
- Anderzijds de strakke financiële kaders door teruglopende gemeentelijke inkomsten. De financiële mogelijkheden van de gemeente Sluis om zaken zelf te realiseren zijn hierdoor beperkt.

Om de kansen te benutten, rekeninghoudend met de opgaven waar Sluis voor staat, zijn keuzes noodzakelijk.

Deze structuurvisie biedt een samenhangend ruimtelijk (-economisch) beleidskader waarbinnen de (ruimtelijke) keuzes voor de toekomst van Sluis gemaakt worden.

De structuurvisie geeft de richting aan. Het vormt de 'kapstok' waaraan het huidige beleid, nog op te stellen beleid en uitwerkingen daarvan gehangen kunnen worden.

De rol van de gemeentelijke overheid is hierbij vooral kaderstellend, maar ook stimulerend en faciliterend.

De ambitie is helder: ***Sluis staat voor 'goed leven'.***

Deze ambitie is leidend bij het maken van ruimtelijke keuzes. Dit is in hoofdstuk 2 thematisch verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de wijze waarop dit kan worden verwezenlijkt (de uitvoering).

Deze structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente.

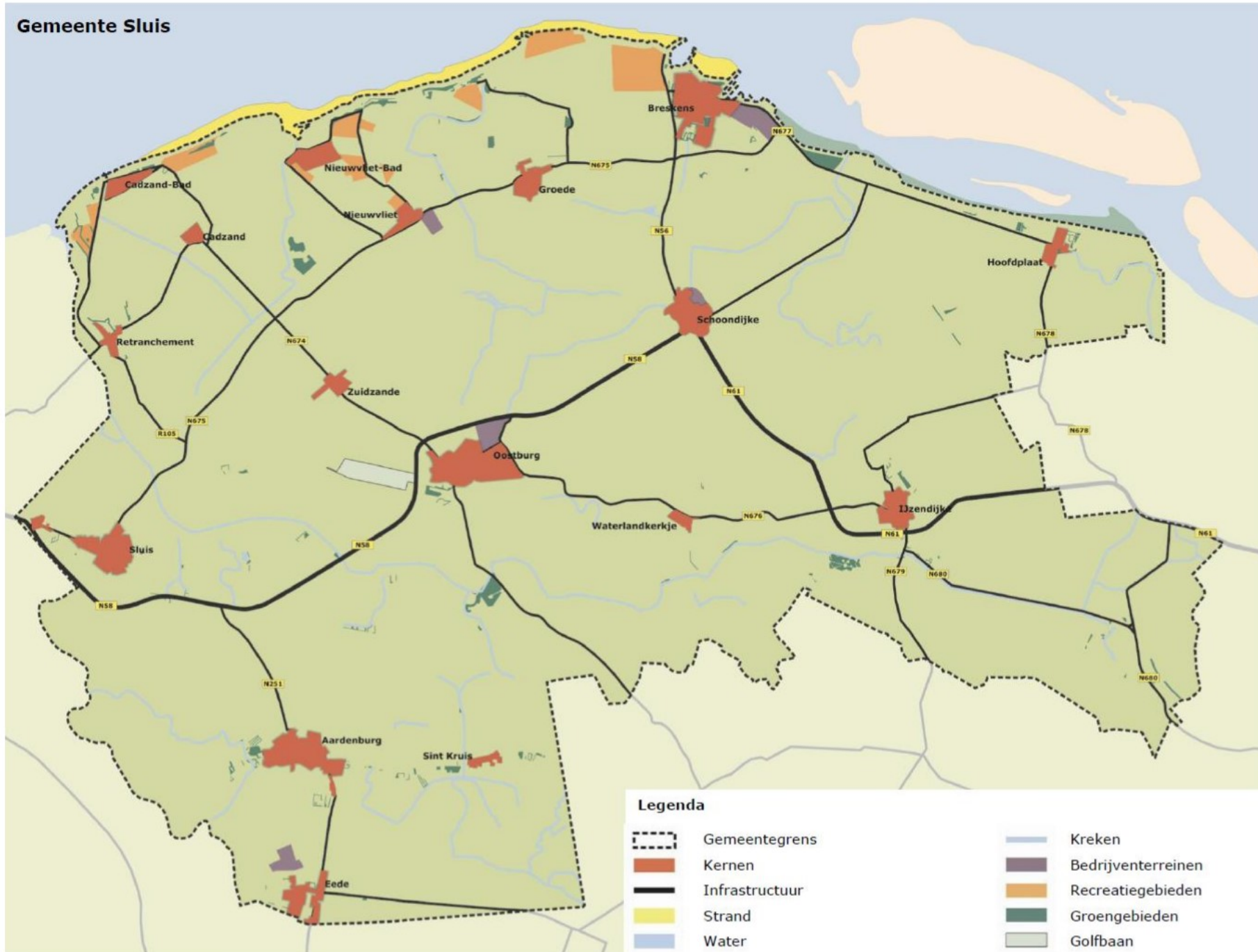


# Inhoud

<b>1. Het waarom en wat van een nieuwe structuurvisie</b>	<b>9</b>
1.1. Waarom deze nieuwe structuurvisie	9
1.2. Wat is een structuurvisie en wat kan je ermee	10
1.3. Communicatie	10
<b>2. Uitwerking in beleidsthema's</b>	<b>13</b>
2.1. Wonen	17
2.2. Voorzieningen	19
2.3. Recreatie en toerisme	23
2.4. Bedrijventerrein	25
2.5. Landbouw en landschap	27
2.6. Mobiliteit en duurzaamheid	31
<b>3. Uitvoering</b>	<b>33</b>
3.1. Een financieel gezonde gemeente	33
3.2. Bijdrage ruimtelijke kwaliteit / verevening	33
3.3. Algemeen afwegingskader initiatieven	35
3.4. Projecten	35



# Gemeente Sluis





# 1. Het waarom en wat van een nieuwe structuurvisie

## 1.1. Waarom deze nieuwe structuurvisie

Er is een aantal aanleidingen om een nieuwe structuurvisie op te stellen.

- In het coalitieakkoord "Kaders voor een verantwoorde toekomst" is afgesproken dat er strategische visies zouden worden ontwikkeld waarin is vastgelegd hoe aan de toekomst van de gemeente Sluis zowel in ruimtelijk-economische zin als in sociaal-maatschappelijke zin gestalte wordt gegeven, rekeninghoudend met de financiële en demografische werkelijkheid van dit moment. Deze visies vormen de basis op grond waarvan komende jaren politieke en integrale keuzes gemaakt moeten gaan worden!
- De nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten het ruimtelijke beleid vast te leggen in een actuele structuurvisie.
- De vigerende structuurvisie 'West Zeeuws-Vlaanderen', die stamt uit 1998, is gedaateerd en inhoudelijk achterhaald. De basis voor deze structuurvisie was groei. Krimp is nu een gegeven.

*"Op de woelige baren van bevolkingsdaling, een wijzigende bevolkingssamenstelling en beperkte financiën wil het gemeentebestuur van Sluis aan de hand van zeven bakens de koers uitstippelen voor behoud van leefbaarheid, welvaart en welzijn.*

*Deze bakens zijn:*

1. Toerisme als economische motor.
2. Het buitengebied is pure beleving.
3. De kracht van karakteristieke kernen.
4. Wonen naar wens.
5. Onderwijs legt stevige basis.
6. Sociale en maatschappelijke voorzieningen samen goed voor elkaar.
7. Krachtig en dienstbaar bestuur.

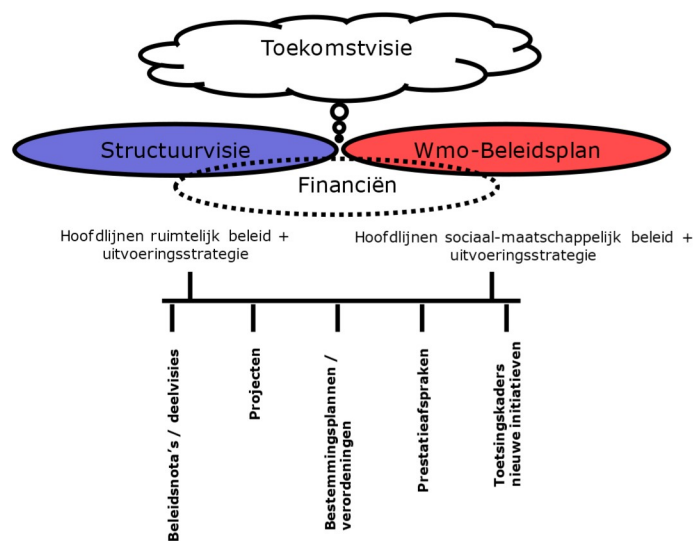
In deze structuurvisie "Goed leven" wordt op hoofdlijnen het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente Sluis voor de komende jaren uiteen gezet. Het sociaal-maatschappelijk beleid is verwoord in het WMO beleidsplan "Samen leven". Het Wmo-beleidsplan "Samen leven" en de structuurvisie "Goed leven" vormen tezamen het routeboekje naar de toekomstvisie zoals beschreven in "Samen Goed". Beide stukken zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden.



## 1.2. Wat is een structuurvisie en wat kan je ermee

Een ruimtelijke structuurvisie (conform art. 2.1 Wro) legt het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vast voor het grondgebied van een gemeente.

De structuurvisie geeft richting en vormt een kapstok voor beleid en een kader voor nieuwe initiatieven.



De uitwerking van het in de structuurvisie beschreven beleid vindt plaats in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Bij deze uitwerkingen staat het beleid niet meer ter discussie, maar slechts de wijze waarop dit beleid wordt uitgewerkt.

Deze structuurvisie geeft duidelijkheid over de kaders voor ruimtelijke ontwikkeling.

Er wordt op basis van beleidskeuzen, aangegeven:

- welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd;
- welke ontwikkelingen ongewenst zijn en worden tegengaan.

Op basis van deze kaders kunnen marktpartijen initiatieven ontwikkelen die door de gemeente beoordeeld worden. Past een initiatief binnen deze kaders, dan zal het gemeentebestuur stimuleren en faciliteren. Niet door geld in projecten te stoppen, maar door marktpartijen de mogelijkheden te bieden om een gewenst project te realiseren. Het initiatief voor ontwikkelingen en de financiering van deze ontwikkelingen ligt primair bij marktpartijen.

Deze structuurvisie is daarmee anders dan de oude structuurvisie uit 1998. Het strategische karakter van deze structuurvisie past bij de huidige andere rol en mogelijkheden van de gemeente Sluis: kaderstellend, stimulerend en faciliterend.

De structuurvisie vormt tevens de basis voor de gemeentelijke bevoegdheden (afd. 6.4 Wro) met betrekking tot verevening van bovenplanse kosten en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie legt verbanden tussen ontwikkelingen binnen de gemeente. Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens bij het aangaan van overeenkomsten over planexploitatie van een gebied bepalingen opnemen over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente op basis van een vastgestelde structuurvisie.

## 1.3. Communicatie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de structuurvisie aangegeven worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken. Ook de vaststelling van de structuurvisie dient vervolgens conform de inspraakverordening plaats te vinden.

De inspraakverordening stelt dat op de procedure afdeling 3.4 van de Awb van overeenkomstige toepassing is. Dit betekent dat nadat de commissie Samenleving/Middelen en de commissie Ruimte/AB het Wmo-beleidsplan en de structuurvisie vrij hebben gegeven voor inspraak, beide visies terinzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Hiermee wordt voldaan aan de eis om burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding te betrekken.

Omdat het college van B&W bij de voorbereiding van beide visies ook actief burgers en maatschappelijke organisaties wenst te benaderen, zal zij maatschappelijke organisaties en burgers aanschrijven om ze uit te nodigen voor een informatieavond. Tijdens deze avond zal informatie op hoofdlijnen worden verstrekt. Daarnaast zullen de RMDO en de Gebiedscommissie om advies gevraagd worden ten aanzien van respectievelijk het Wmo-beleidsplan en de structuurvisie.

Tijdens de periode van terinzagelegging kunnen organisaties en burgers tevens formeel hun standpunten kenbaar maken (zowel mondeling

als schriftelijk). Dit kan ook tijdens de inspraakavond die halverwege de termijn van terinzagelegging wordt georganiseerd. Na afloop van de genoemde termijn worden de ontvangen reacties en adviezen verwerkt. De visies worden vervolgens gereed gemaakt voor vaststelling door de raad. Naar verwachting zal het aanbieden aan de raad ter vaststelling in oktober plaatsvinden.

Nadat de raad het Wmo-beleidsplan en de structuurvisie hebben vastgesteld vormen zij een kapstok voor diverse bestaande en in ontwikkeling zijnde beleidsstukken en een (toetsings) kader voor nieuwe initiatieven. De uitwerking van het beleid vindt plaats in deelvisies, beleidsnota's, bestemmingsplannen, verordeningen en prestatieafspraken. Bij deze uitwerkingen staat het beleid niet meer ter discussie, maar slechts de wijze waarop dit beleid wordt uitgewerkt.



## 2. Uitwerking in beleidsthema's

Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Sluis is weergegeven (verbeeld) in de integratiekaart op pagina 14.

Dit hoofdstuk geeft vervolgens een uitwerking van de opgaven, de doelstellingen en de beleidskeuzen op hoofdlijnen voor de zes relevante thema's van deze structuurvisie:

1. Wonen.
2. Voorzieningen.
3. Recreatie en toerisme.
4. Bedrijventerrein.
5. Landbouw en landschap (inclusief cultuurhistorie en archeologie, water en natuur).
6. Mobiliteit en duurzaamheid.

De uitwerking van de thema's vindt plaats binnen het profiel van de kernen:

- Oostburg: het bestuurlijk en voorzieningencentrum van de gemeente (de dragende kern);
- Breskens maritiem een verzorgende kern met een maritiem karakter;
- Sluis: het kooptouristisch winkel en horeca centrum (verzorgende kern);
- Aardenburg: cultuurstad (verzorgende kern);
- IJzendijke: vestingstad – Mauritsstad (verzorgende kern);
- de toeristische plaatsen: mondain Cadzand, kindvriendelijk Nieuwvliet, cultureel Groede;
- de overige woonkernen.

Leidend bij de uitwerking van de thema's zijn:

- *de centrale opgave: 'beter met minder';*
- *de centrale ambitie: 'Sluis staat voor goed leven'.*

Per thema wordt het beleid beschreven en onderbouwd aan de hand van de volgende drie vragen.

### 1. Waar hebben we mee te maken (opgaven en kansen)

- Wat is de belangrijkste problematiek?
- Wat zijn de belangrijkste kansen waarop kan worden ingespeeld?

### 2. Wat willen we bereiken (doelstelling)

- Wat is de (haalbare) ambitie?

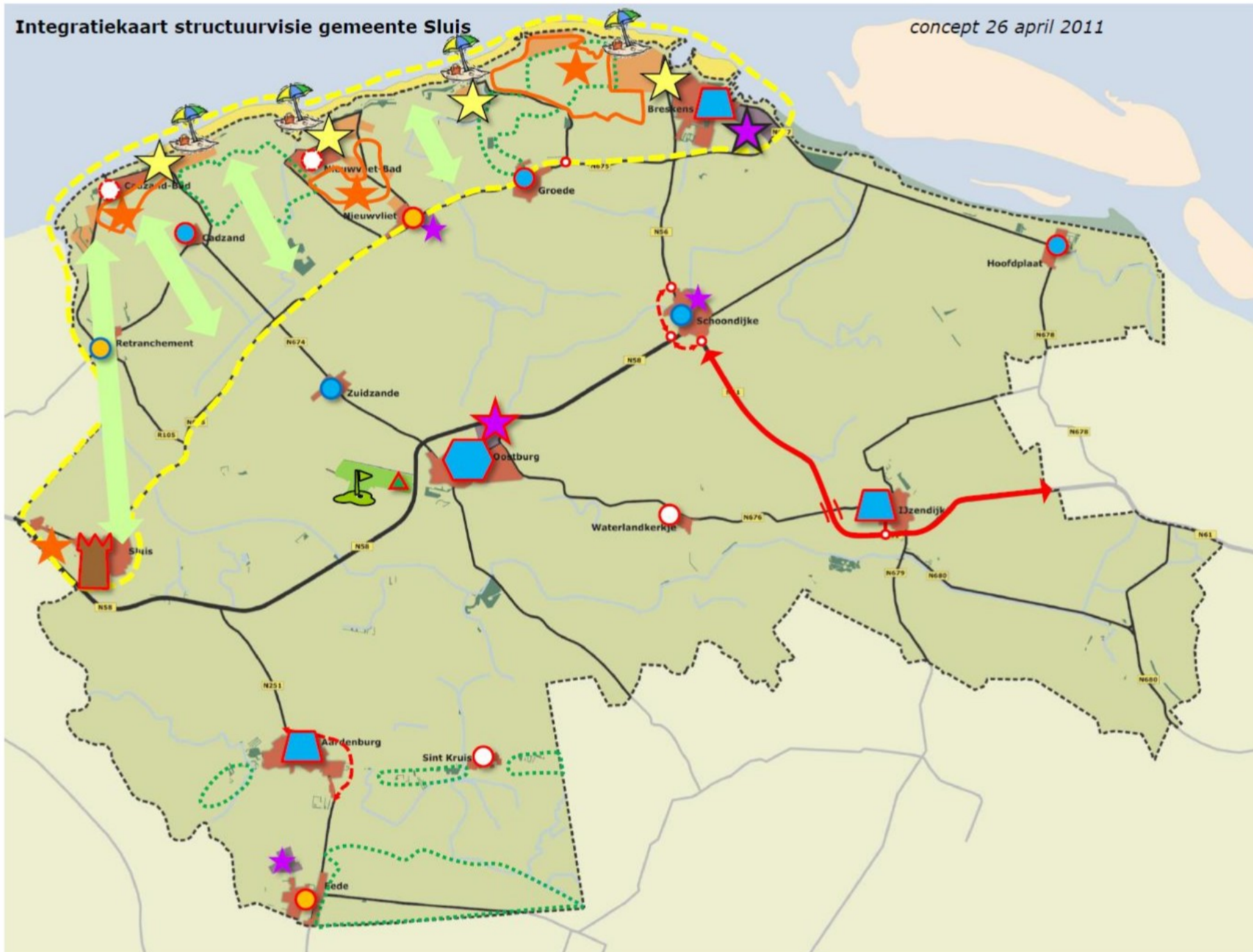
### 3. Hoe willen we het bereiken (strategie)

- Gewenste ontwikkelingen stimuleren en faciliteren (wat wil je en waar):
  - gericht stimuleren en faciliteren (sneeuwbaaleffect op gang brengen).
  - faseren (niet alles tegelijk).
  - kosten besparen door prioriteiten te stellen, afwegingen te maken met betrekking tot kerntaken.
- Ongewenste ontwikkelingen voorkomen (wat wil je –waar- niet).
- Een kader bieden voor het opstellen en beoordelen van initiatieven.























**Integratiekaart structuurvisie gemeente Sluis**

concept 26 april 2011



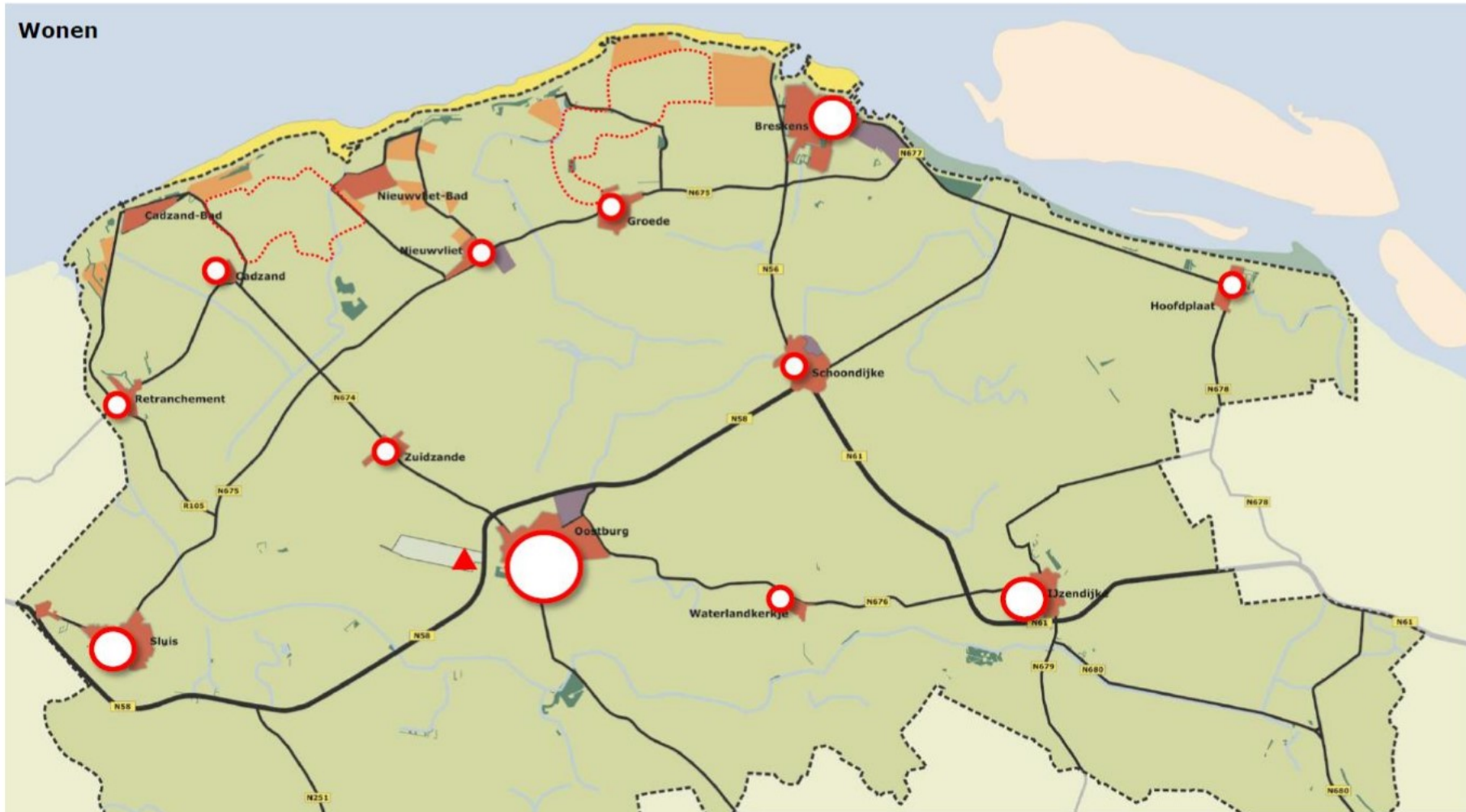
## Legenda

-  Dragende kern, pilotproject herstructurering en leefbaarheid, geen deeltijdwonen mvv specifieke gebieden, ontmoetingspunt, basisschool + voortgezet onderwijs, jeugdgezondheidszorg, detailhandel in centrumgebied + op bedrijventerrein
-  Verzorgende kern, aandachtsgebied herstructurering en leefbaarheid, geen deeltijdwonen mvv specifieke gebieden, ontmoetingspunt, basisschool, jeugdgezondheidszorg, ontwikkeling kooptoeeristisch centrum in centrumgebied
-  Verzorgende kern, aandachtsgebied herstructurering en leefbaarheid, geen deeltijdwonen mvv specifieke gebieden, ontmoetingspunt, basisschool, jeugdgezondheidszorg, ontwikkeling detailhandel in centrumgebied
-  Woonkern, aandachtsgebied leefbaarheid, deeltijdwonen mogelijk, ontmoetingspunt, basisschool, lokale kleinschalige detailhandel mogelijk
-  Woonkern, aandachtsgebied leefbaarheid, deeltijdwonen mogelijk, ontmoetingspunt, geen basisschool, lokale kleinschalige detailhandel mogelijk
-  Woonkern, aandachtsgebied leefbaarheid, deeltijdwonen mogelijk, ontmoetingspunt, onderzoek toekomst basisschool, lokale kleinschalige detailhandel mogelijk
-  Recreatiekern, lokale kleinschalige detailhandel mogelijk
-  Specifiek woonmilieu (golfdomein Oostburg)
-  Zoekgebied landgoederen
-  Uitgangspunten en mogelijkheden gebiedsgerichte aanpak Gebiedsplan Natuurlijk vitaal en Bestemmingsplan Buitengebied + Verduurzaming agrarische sector (mogelijkheden bestemmingsplan buitengebied)
-  Kustzone + Behoud/versterking natuurlijk karakter en geleding
-  Concentratiegebied verblijfsrecreatie
-  Ontwikkeling Waterdunen, Cavelot, Nieuwehovepolder / Baanstpolder en 't Hoompje
-  Thematisering natuurlijke kust
-  Uitbreiding golfdomein
-  Bedrijventerrein, tevens grootschalige detailhandelslocatie
-  Bedrijventerrein, tevens vestigingslocatie hogere milieucategorieën
-  Bedrijventerrein
-  Verbeteren doorstroming N61, inclusief aanleg rotondes en afkoppeling N676
-  Aanleg rondwegen






### Overige aanduidingen

-  Gemeentegrens
-  Kernen
-  Infrastructuur
-  Strand
-  Water
-  Kreken
-  Bedrijventerreinen
-  Recreatiegebieden
-  Groengebieden
-  Golfbaan

# Wonen



## Legenda

-  Dragende kern, pilotproject herstructurering en leefbaarheid, geen deeltijdwonen muv specifieke gebieden
-  Verzorgende kern, aandachtsgebied herstructurering en leefbaarheid, geen deeltijdwonen muv specifieke gebieden
-  Overige kern, aandachtsgebied leefbaarheid, deeltijdwonen mogelijk
-  Specifiek woonmilieu (golfdomein Oostburg)
-  Zoekgebied landgoederen





## 2.1. Wonen

### Waar hebben we mee te maken

- Vergrijzing (meer ouderen), ontgroening (minder kinderen), een daling van het aantal inwoners, maar ook daling van het aantal huishoudens (krimp).
- Dit wordt mede veroorzaakt door het wegtrekken van jongeren om elders te gaan studeren en werken.
- De woningvoorraad is onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte. Er is een overschot aan goedkope kwalitatief verouderde (ééngesins-) woningen én een tekort aan woningen geschikt voor ouderen.
- In een aantal gebieden (vooral in de kern Oostburg) is sprake van een verouderde woonomgeving, leegstand en verpaupering.
- Er zijn nog (te veel) plannen voor toename van het aantal woningen door nieuwbouw. Een klein deel daarvan is al vastgelegd in bestemmingsplannen. Het huidige aantal woningen is echter al meer dan voldoende voor de eigen bevolking. Een toename van het aantal woningen leidt tot leegstand, tenzij bewoners van elders worden aange trokken.

### Kansen

- Een deel van de woningvoorraad kan worden gebruikt voor deeltijdwoningen / 2<sup>e</sup> woningen.
- Woningen kunnen geschikt worden gemaakt voor ouderen (levensloopbestendig).

- Er is een potentiële vraag naar bijzondere - kwalitatief hoogwaardige- woonmilieus (in lage dichtheden): vooral ten behoeve van bewoners afkomstig uit andere gemeenten die dit specifieke woonmilieu zoeken (landelijk wonen, wonen en zorg).

### Wat willen we bereiken

- Het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Sluis door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang:
  - geen toename van het aantal (reguliere) woningen;
  - verbeteren van de woon- en leefomgeving.

### Hoe willen we het bereiken

#### Algemene uitgangspunten

- Geen nieuwbouw van woningen zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen.
- Bestaande woningbouwplannen, die een uitbreiding van de woningvoorraad inhouden en waarover bindende afspraken zijn gemaakt, indien mogelijk volledig schrappen (geen markt) of aanpassen (minder woningen – meer kwaliteit). Uiteraard dient hierbij rekening te worden gehouden met gemaakte afspraken.



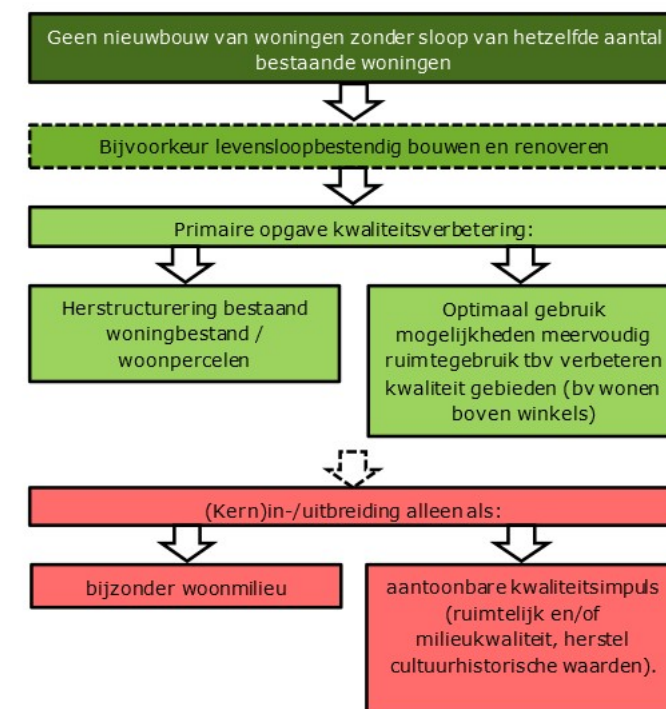
- Bij voorkeur levensloopbestendig bouwen en renoveren.
- Het toegankelijk maken van de openbare ruimte voor jonge gezinnen en mindervaliden (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Behoud van de menselijke maat in de woonomgeving door het beperken van nieuwe hoogbouw tot specifieke delen van Breskens en Cadzand-Bad.
- Voor de kern Oostburg wordt onder de naam "aantrekkelijk Oostburg" een integrale aanpak uitgewerkt. Dit integraal transformatieproject richt zich op het verminderen van het aantal woningen in samenhang met het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving en de centrumfunctie. De hierbij opgedane ervaringen worden daarna ingezet in de verzorgende kernen en de overige kernen. De prioriteitstelling vindt plaats afhankelijk van de ernst en aard van de problematiek in de betreffende kern en concrete mogelijkheden.
- Het uitbreiden van de vraag naar woningen door het aantrekken van tijdelijke/parttime bewoners. Dit kan mogelijk worden gemaakt door het aanpassen van de tweede woningverordening:
  - het toestaan van mogelijkheden voor deeltijdwonen/tweede woning in alle kernen met uitzondering van de dragende en verzorgende kernen (Oostburg, IJzendijke, Aardenburg, Breskens, Sluis);
  - een uitzondering kan worden gemaakt voor specifieke gebieden, zoals bijvoor-

beeld Groenevelt in Sluis en Oesterput-Zandstraten in Breskens.

- Nieuwe projecten die leiden tot een toename van het aantal woningen zijn uitsluitend mogelijk als wordt aangetoond dat deze projecten in staat zijn specifieke doelgroepen van buiten de gemeente/regio aan te trekken. Hierbij kan gedacht worden aan projecten die zijn gericht op bijzondere hoogwaardige woonmilieus voor specifieke doelgroepen (zoals zorghotel, golf- en landgoedwonen).
- Actief beleid ontwikkelen voor het saneren van onbenutte woningbouw mogelijkheden in bestemmingsplannen.
- Regionale afstemming van woningbouwbeleid (woonvisie).

### Afwegingsmodel

Bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven (nieuwe plannen en –het aanpassen van- bestaande plannen) wordt het bijgaande afwegingsmodel gehanteerd.



Uitzondering op deze regeling is de ruimte voor ruimteregeling, waarbij via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan buitengebied het realiseren van maximaal 3 compensatiewoningen mogelijk is bij sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied is het primaire doel.

## 2.2. Voorzieningen

### A. Commerciële voorzieningen

Binnen de gemeente Sluis is een duidelijke indeling van kernen naar functie van het centrumgebied.

- De dragende kern Oostburg met een functie als boodschappen- en winkelgebied voor de gehele gemeente (het krachtige gemeentelijke centrum).
- De verzorgende kernen Aardenburg, Breskens en IJzendijke met een functie als vooral boodschappengebied voor de eigen inwoners en toeristen.
- Het centrum voor kooptoerisme Sluis gericht op vooral Belgisch kooptoerisme en "elk weer voorziening" voor toeristen.
- De overige (woon-) kernen.

### Waar hebben we mee te maken

- Toename van benodigde omzet van winkels door schaalvergroting in combinatie met een kleiner omzetpotentieel vanuit de eigen bevolking (krimp).
- Afname van het aantal winkels in kleine kernen en verzorgende kernen.
- Dreigende verzwakking van de centrumgebieden door:
  - de steeds sterkere concurrentie vanuit Terneuzen en anderzijds de Belgische koopcentra (Maldegem, Eeklo en Knokke-Duinenwater).
  - vestiging van detailhandel op (goedkope) locaties buiten de centra.

### Kansen

- Extra omzetpotentieel detailhandel vanuit toerisme.
- Kooptoerisme vanuit België in de kern Sluis, maar ook elders.

### Wat willen we bereiken

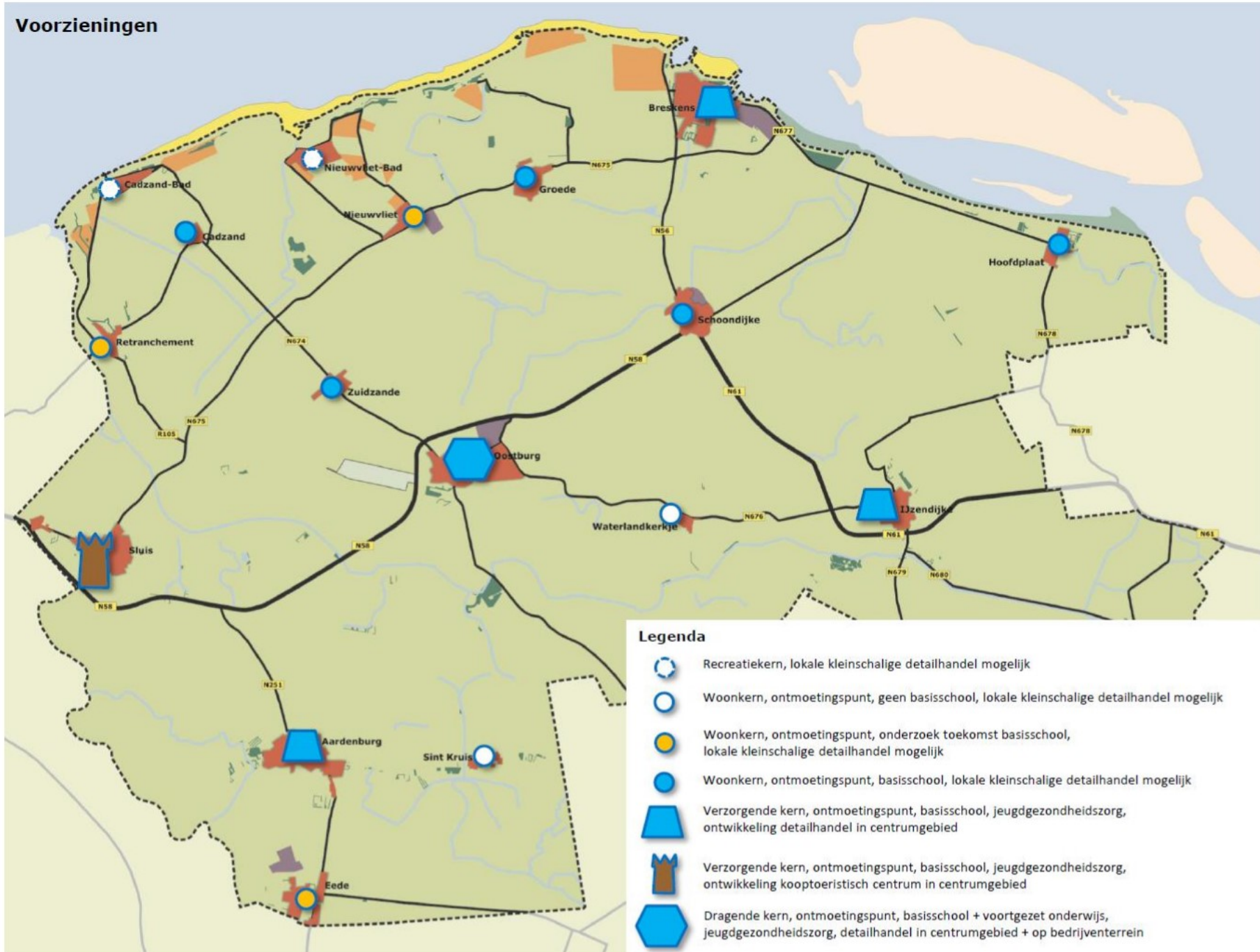
- Een duurzame voorzieningenstructuur waardoor inwoners een goed winkelaanbod hebben op aanvaardbare afstand.
- Een zo groot mogelijk winkelaanbod voor inwoners van de gemeente Sluis.
- Een sterk kwalitatief hoogwaardig toeristisch koopcentrum Sluis.
- Concentratie van winkels in krachtige centra in de dragende en verzorgende kernen (Oostburg resp. Breskens, Aardenburg en IJzendijke).
- Een veelzijdige grootschalige detailhandelslocatie in Oostburg die geen concurrentie vormt voor het centrumgebied.

### Hoe willen we het bereiken

- Het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden van voorzieningen in de centrumgebieden van de dragende en verzorgende kernen.
- Het bieden van mogelijkheden voor de ontwikkeling van kleinschalige lokale winkels in de overige kernen.
- Geen detailhandel in het buitengebied met uitzondering van boerderijwinkels.
- Beperken van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel op recreatieparken.
- Geen detailhandel op bedrijventerreinen met uitzondering van perifere en groot-



## Voorzieningen



schalige detailhandel op bedrijventerrein Stampershoek in Oostburg; opstellen brancheringslijst om concurrentie met centrumgebied te voorkomen.

- Structuurversterking van het centrum van Oostburg door herschikking en concentratie van bestaande functies.
- Verbeteren van de ruimtelijke winkelstructuur in de kern Sluis (mogelijk maken extra recreatief rondje door aanleg brug over de haven/Kaai).
- Het uitwerken van een toetsingskader voor het afwegen en beoordelen van nieuwe initiatieven (de juiste winkel op de juiste plaats).

### **B. Niet commerciële voorzieningen**

Het beleid voor de niet commerciële –sociaal-maatschappelijke- voorzieningen is weergegeven in het Wmo-beleidsplan “Samen Leven”. In het navolgende wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante onderdelen daaruit.

#### **Waar hebben we mee te maken**

- Afnemend bevolkingsdraagvlak voor voorzieningen door minder mensen en een ouder wordende bevolking.
- Noodzaak voor kwaliteitsverbetering van voorzieningen.
- Beperkt gebruik van bestaande voorzieningen.
- Hoge gemeentelijke kosten van de huidige voorzieningenstructuur.

#### *Kansen*

- Combineren van gemeentelijke maatschappelijke voorzieningen met commerciële recreatievoorzieningen.

#### **Wat willen we bereiken**

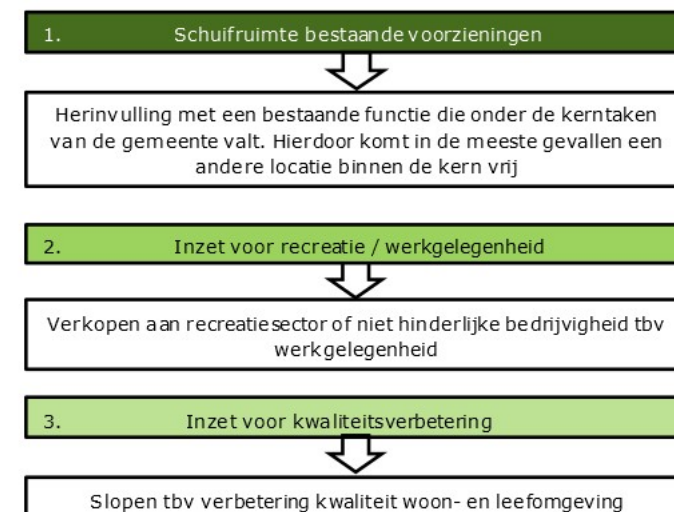
- Instandhouden van de leefbaarheid van de kernen. Leefbaarheid is in de eerste plaats kwaliteit van de woonomgeving en sociale samenhang en in de tweede plaats hoeveelheid en kwaliteit voorzieningen.
- Het realiseren van een betaalbaar en kwalitatief zo hoogwaardig mogelijk maatschappelijk voorzieningenaanbod. Het beheer is hierbij primair de verantwoordelijkheid van de gebruikers.
- Kwalitatief goed en bereikbaar onderwijs.

#### **Hoe willen we het bereiken**

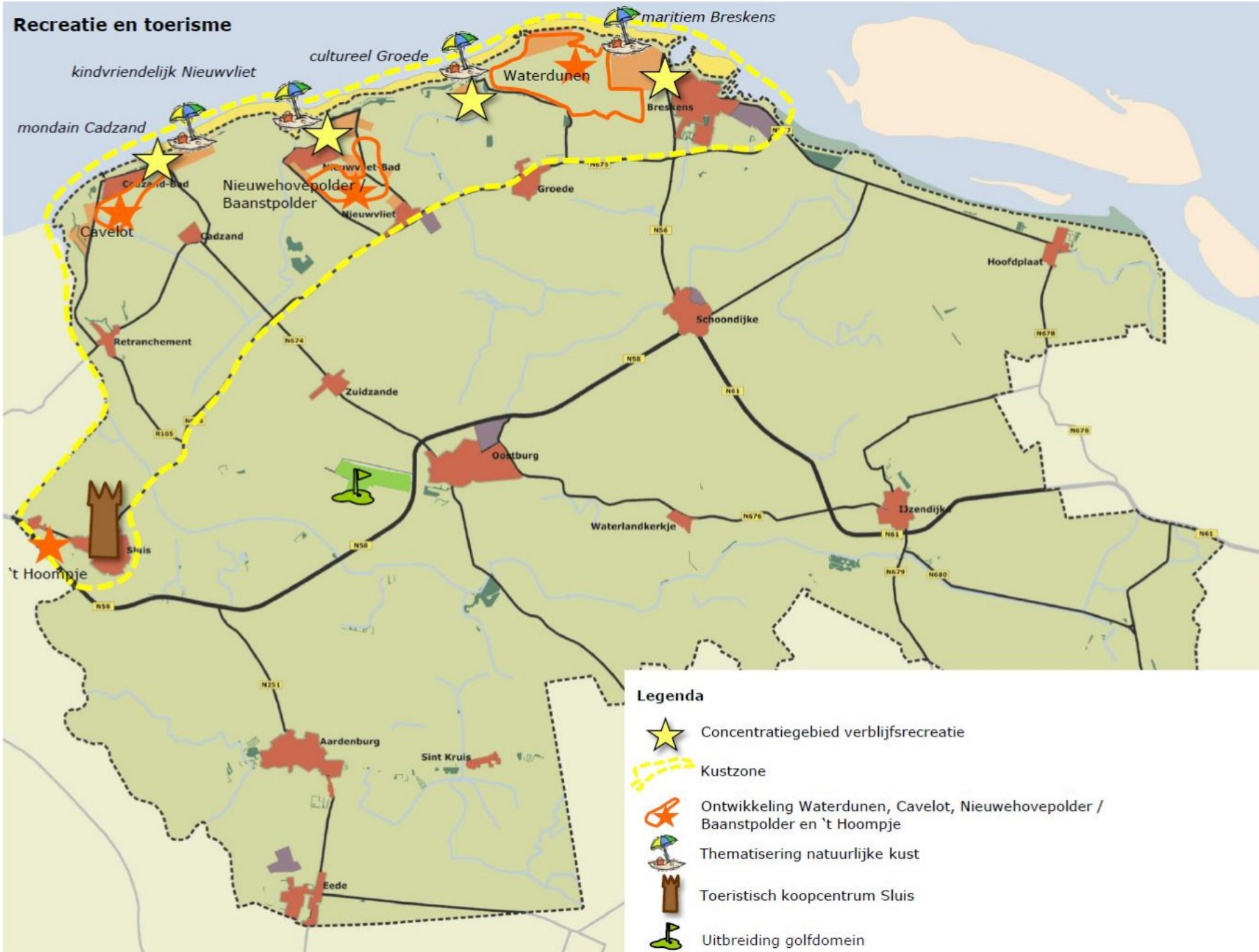
- Realiseren/in stand houden van een ontmoetingsplek in 15 kernen, hetzij via het beheer en exploitatie door de gemeenschap, hetzij door het samenwerken met het aanwezige bedrijfsleven.
- Het clusteren van voorzieningen per kern of binnen de gemeente.
- Het verbeteren van de digitale diensten.
- Stimuleren van burgerinitiatief, dorpsraden en commerciële partijen (bijvoorbeeld horeca, recreatieondernemers).
- Kosten verminderen door vrijkomende locaties te verkopen of te slopen en in te zetten voor kwaliteitsverbetering van de woonomgeving.
- Het beheer van voorzieningen overdragen aan de gebruikers. Samenwerking zoeken

met de private sector voor beheer van openbaar toegankelijke voorzieningen (bijvoorbeeld zwembad, sportvelden).

- Slimme combinaties van openbaar vervoer en doelgroepenvervoer onderzoeken.
- Zoeken naar adequate oplossingen voor het faciliteren van leerlingenvervoer.
- Ontwikkelen van een rationeel afwegingskader voor het clusteren van voorzieningen (Scoping).
- Gebruiken van onderstaand afwegingskader om te bepalen wat er met de vrijkomende ruimten van geclusterde maatschappelijke voorzieningen kan gebeuren.



## Recreatie en toerisme



## 2.3. Recreatie en toerisme

### Waar hebben we mee te maken

- Recreatie en toerisme als belangrijke economische motor.
- Deels verouderd aanbod verblijfsaccommodatie/terreinen.
- Onvoldoende jaarrondvoorzieningen.
- Een relatief smalle recreatieve kuststrook: de beleving van het kustproduct is slechts in een smalle strook mogelijk.
- Dreigende aantasting van het natuurlijke karakter bij hoogbouw in de kuststrook.
- Heroverweging ontwikkeling recreatietaal.

### Kansen

- Het onderscheidend vermogen van het gebied met natuurlijk strand, recreatie (duin)natuur en cultuurhistorie.
- Een groeiende vraag naar kwaliteit, luxe en gemak in een recreatief aantrekkelijk landschap.
- Een groeiende vraag naar verblijfsrecreatie gericht op natuur- en cultuur(historie) beleving.
- Mogelijkheden voor verlenging seizoen en daarmee meer jaarrond werkgelegenheid.
- Toerisme gekoppeld aan sportaccommodaties (zoals trainingskampen).
- Ontwikkelmogelijkheden voor water als recreatieve trekker.

### Wat willen we bereiken

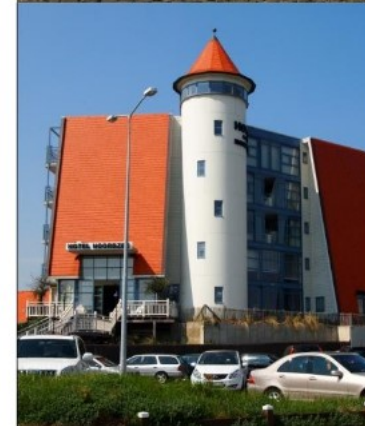
- Versterking van het toeristisch-recreatief product: natuurlijke kust, landelijk achter-

land, cultuurhistorische (vesting)steden, kooptoeisme en zorg.

- Een hoogwaardig toeristisch-recreatief voorzieningenniveau voor inwoners en gasten (door kwaliteitsverbetering).
- Toename van het aantal overnachtingen.
- Versterking van de toeristische werkgelegenheid (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar (meer jaarrondvoorzieningen).

### Hoe willen we het bereiken

- In het kustgebied alleen uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen bij kwaliteitsverbetering.
- In het kustgebied uitsluitend nieuwe verblijfsrecreatieterreinen indien sprake is van een bijzonder product met een toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product West Zeeuws-Vlaanderen.
- Het loslaten van het verplichte (aandeel) toeristisch kamperen op recreatieterreinen: het omzetten naar gebouwde recreatieverblijven toestaan mits sprake is van kwaliteitsverbetering.
- Landinwaartse versterking van het product kust (bijvoorbeeld verbreden kuststrook doortrekken naar de kern Sluis, langs het Zwin).
- Thematisering en commerciële exploitatie van het strand met behoud van het natuurlijke karakter.



- Uitwerking van strandbeleid / strandnota met:
  - thematisering strand: mondain Cadzand, kindvriendelijk Nieuwvliet, cultureel Groede en maritiem Breskens;
  - uitwerken van het beleid voor bebouwingmogelijkheden op strand: bijvoorbeeld strandslaaphuisjes, paviljoens, kiosken;
  - bouwen in de duinen en op het strand zorgvuldig afwegen: behoud natuurlijk karakter, kwalitatief onderscheidend.
- Gebundelde deconcentratie van verblijfsrecreatie in de kuststrook: afwisselend bebouwde en onbebouwde zones.
- Kamperen bij de boer en natuurkamperen (zoals landschapscampings) als aparte toeristische recreatievorm beschouwen. Kamperen bij de boer is in het hele gemeentelijke buitengebied mogelijk. Behoudens trekkershutten hier geen gebouwde recreatieverblijven (stacaravans en huisjes) toestaan.
- In kustgebied geen nieuwe terreinen voor Kamperen bij de boer (maximaal 20 locaties). Uitbreiding van het aantal kampeereenheden is onder voorwaarden mogelijk. Buiten de kustzone zijn wel mogelijkheden voor nieuwe locaties voor kamperen bij de boer.
- In het buitengebied wordt ruimte geboden aan landschapscampings in de aangewezen zoekgebieden.
- Verbeteren toegankelijkheid kuststrook voor mindervaliden (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Versterking van de kern Sluis als toeristisch-recreatief koopcentrum door verbeteren ruimtelijke structuur (mogelijk maken extra recreatief rondje door aanleg brug over de haven/Kaai).
- Seizoensverlenging door meer jaarrondvoorzieningen in de hele gemeente te faciliteren.
- Zorgen voor voldoende evenementen als onderdeel van het toeristisch product (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Continueren bestaande toetsingskader.



## 2.4. Bedrijventerrein

### Waar hebben we mee te maken

- De uitgifte van bedrijventerrein is in de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Het betrof met name verplaatsing (van in de regio/gemeente) gevestigde bedrijven.
- Er is voor meer dan 10 jaar voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar (19 hectare op gemeentelijke terreinen + 5 hectare particulier terrein in Nieuwvliet).
- Het realiseren nieuw bedrijventerrein is vanuit status Nationaal Landschap erg moeilijk.
- Nauwelijks vraag naar bedrijventerrein van buiten de gemeente.
- Renteverliezen op nog niet uitgegeven gronden.
- Onvoldoende beeldkwalitatieve inpassing van enkele bedrijventerreinen.
- Een aantal bedrijventerreinen veroudert (slechte ruimtelijke kwaliteit).

### Kansen

- Direct beschikbare en uitgeefbare ruimte voor bedrijven.
- Schuifruimte voor verplaatsing van bedrijven uit de kernen ten behoeve van verbetering van het leefmilieu.
- Mogelijkheden voor innovatieve initiatieven op bedrijventerreinen vanuit samenwerking met kenniscentra (experimenten van bedrijfsleven met universiteiten en hogescholen).

### Wat willen we bereiken

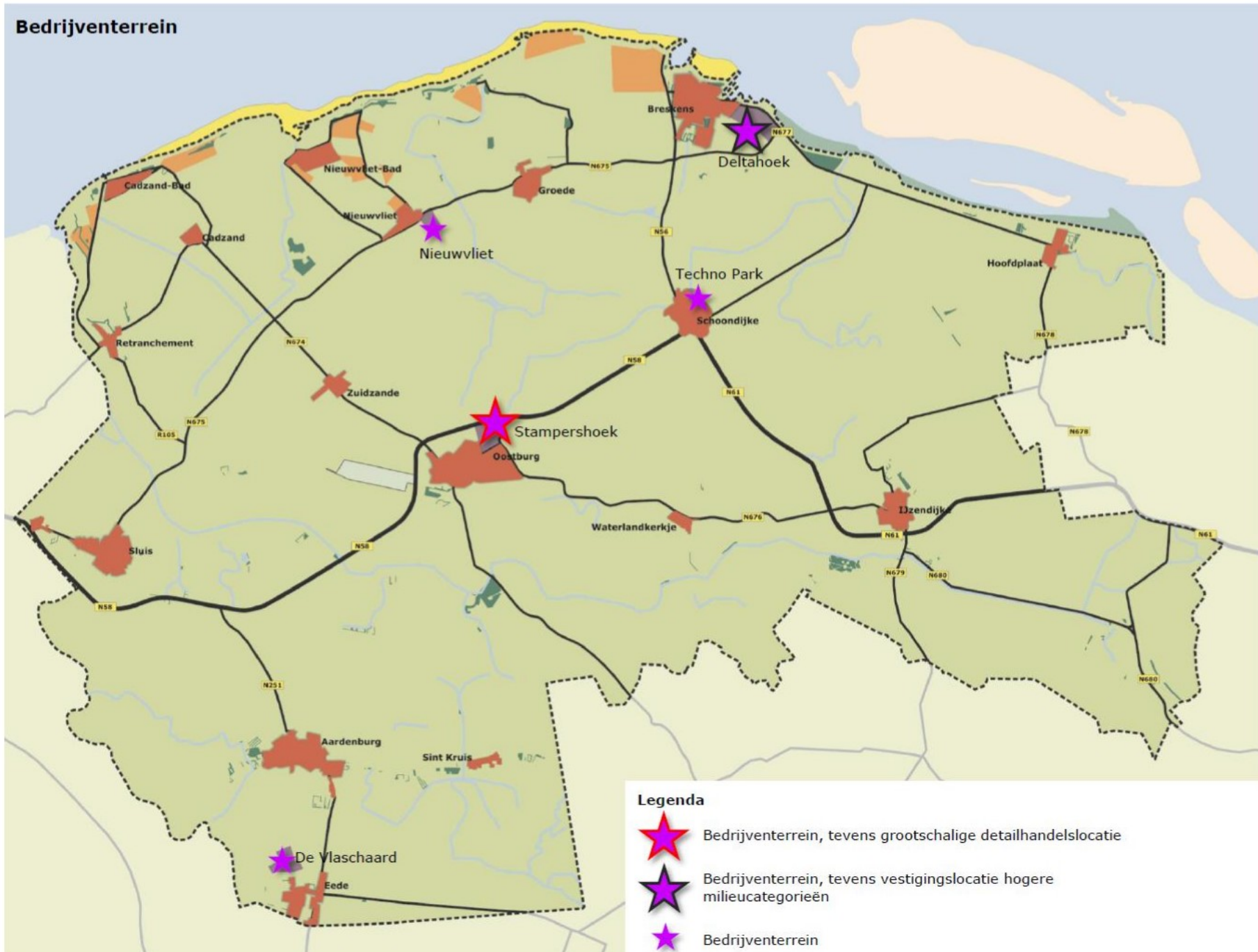
- Tenminste behoud van de hoeveelheid werkgelegenheid in de regio.
- Het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven: zo min mogelijk beperkingen voor het gebruik van bedrijventerreinen.
- Adequate ruimtelijk kwalitatieve inpassing van alle bedrijventerreinen.
- Efficiënt en kwalitatief gebruik van de bestaande voorraad bedrijventerrein.

### Hoe willen we het bereiken

- Het vasthouden van het huidig areaal bedrijventerrein: geen omzetting naar andere functies
- Het loslaten van de labelling van bedrijventerreinen met uitzondering van:
  - de milieuzonering;
  - de vestigingsmogelijkheden voor grootschalige en perifere detailhandel.
- Verder verbeteren digitale bereikbaarheid bedrijventerreinen (glasvezelnetwerk).
- Regionale afstemming van bedrijventerreinbeleid en bedrijfsvestiging.
- Een deel van de opbrengst van de uitgifte van gronden reserveren voor landschappelijke inpassing.
- Het opstellen van herstructureringsplannen voor de oudere bedrijventerreinen (o.a. Deltahoek) om deze kwalitatief op peil te houden/brengen.
- Acquisitie actief richten op het aantrekken van (nieuwe) bedrijven met meer werkgelegenheid.



## Bedrijventerrein



### Legenda

-  Bedrijventerrein, tevens grootschalige detailhandelslocatie
-  Bedrijventerrein, tevens vestigingslocatie hogere milieucategorieën
-  Bedrijventerrein

## 2.5. Landbouw en landschap

### Waar hebben we mee te maken

- Landbouw en recreanten zijn de belangrijkste gebruikers van het buitengebied. Deze hebben deels tegenstrijdige belangen: efficiënt productie landschap ↔ kleinschalig en recreatief toegankelijk landschap.
- De agrarische sector staat onder druk, het aantal agrarische bedrijven neemt af.
- Onvoldoende geld voor ontwikkeling en beheer van het Nationaal landschap en natuurontwikkeling.
- Een deel van de cultuurhistorische en archeologische elementen is onvoldoende herkenbaar en beleefbaar (bijvoorbeeld de wallen in Aardenburg en het voormalig eiland van Cadzand).
- Waterbergingsopgave van de kernen.
- Dreigende aantasting van het landelijk karakter door hoogbouw en verdichting in de kernen en aan de kust.

### Kansen

- Recreatie en toerisme gericht op natuur en landschap is belangrijk in Sluis.
- De aanwezigheid van een rijke cultuurhistorie: vestingsteden, Staats-Spaanse linies, overblijfselen oude eilanden en krekken.
- Een aantrekkelijk afwisselend landschap.
- Een natuurlijke kust.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor water als toeristische trekker.

### Wat willen we bereiken

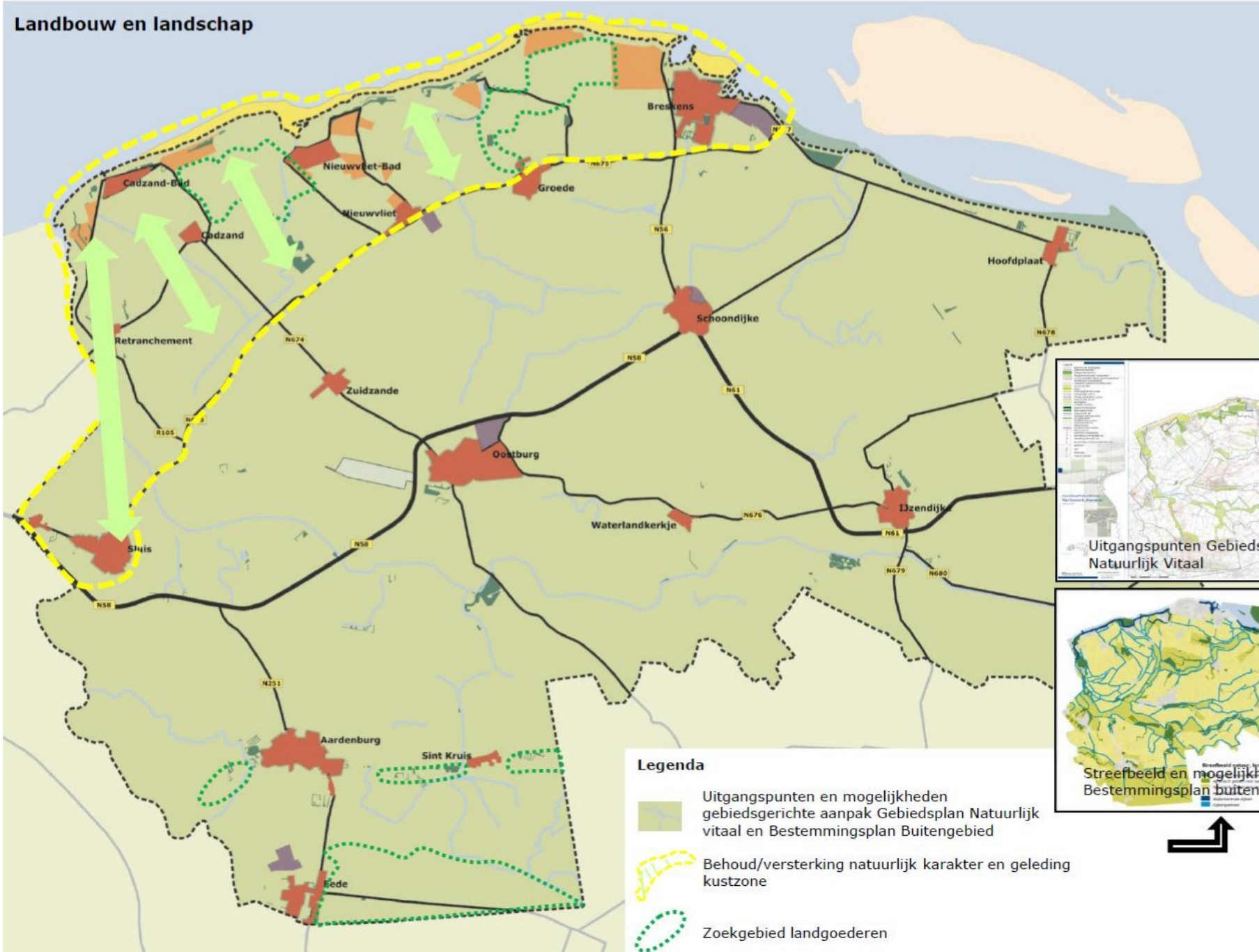
- Een recreatief aantrekkelijk West-Zeeuws-Vlaams landschap.
- Een gezonde agrarische sector als bedrijfstak en mede beheerder van het landschap.
- Behoud en versterking cultuurhistorische elementen.
- Een gezond watersysteem.



### Hoe willen we het bereiken

- Bieden van ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector onder andere door het bieden van mogelijkheden voor:
  - structuurversterking door het onder voorwaarden vergroting en vormverandering van de bouwvlakken toe te staan;
  - nieuwe Economische Draggers (verbrede landbouw) in de hele gemeente, zoals recreatieve nevenfuncties en kleinschalige commerciële voorzieningen en bedrijvigheid).
- Het faciliteren en stimuleren van agrarische bedrijven, recreatiebedrijven en particulieren als ontwikkelaar en beheerder van een recreatief aantrekkelijk landschap onder andere door het stimuleren van het natuurvriendelijk beheer van oevers/ slootkanten en akkerranden.
- Behoud en kwaliteitsverbetering van het landschap door behoud van de silhouetten van de kernen, dit uitwerken in een landschapsbeeldkwaliteitsplan.



# Landbouw en landschap

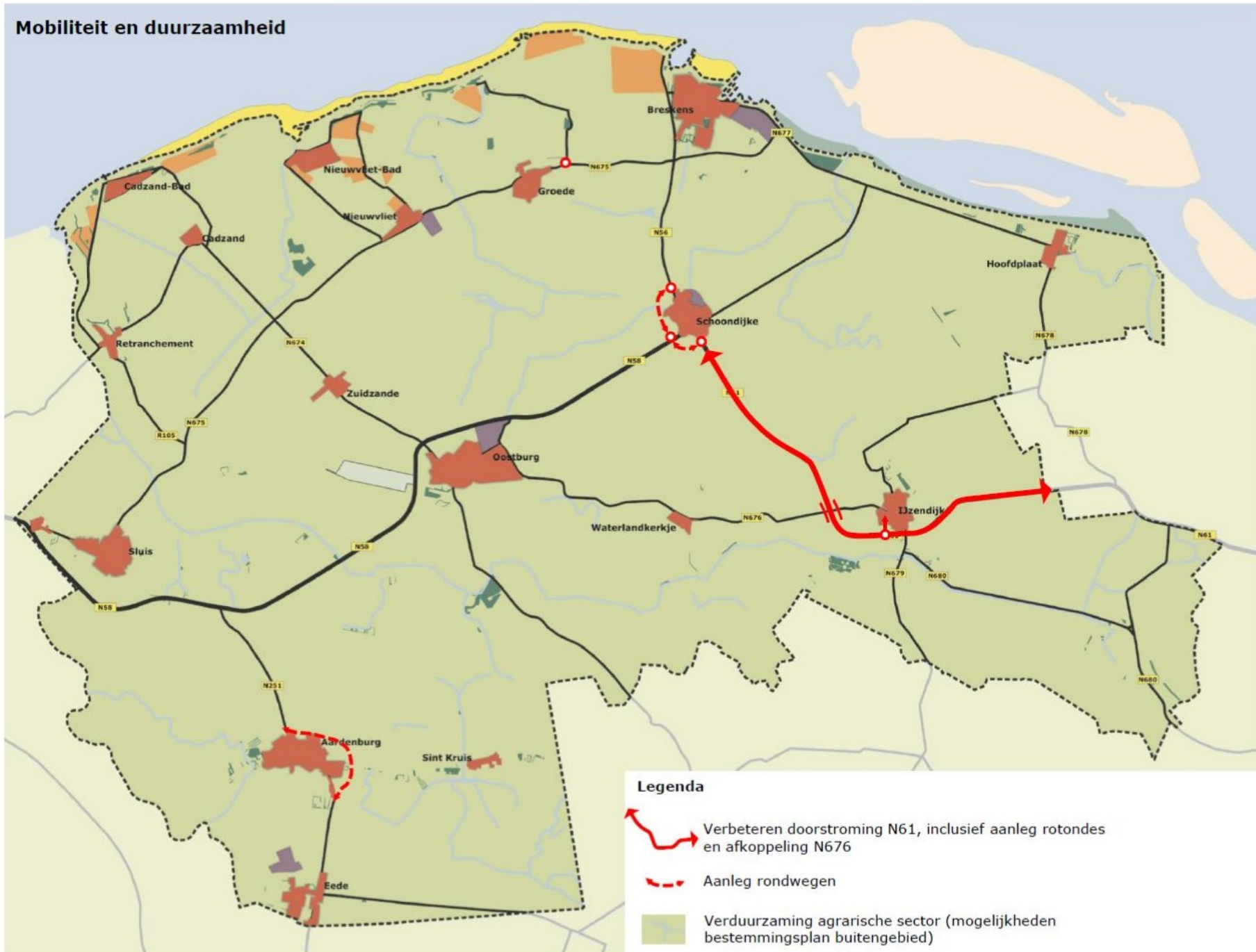


- Legenda**
-  Uitgangspunten en mogelijkheden gebiedsgerichte aanpak Gebiedsplan Natuurlijk vitaal en Bestemmingsplan Buitengebied
  -  Behoud/versterking natuurlijk karakter en geleding kustzone
  -  Zoekgebied landgoederen



- Behoud van de menselijke maat in de woonomgeving en landschap door het beperken van hoogbouw tot delen van Breskens en Cadzand-Bad.
- Behoud/versterking natuurlijk karakter en geleiding kustzone.
- Bouwen in de duinen en op het strand zorgvuldig afwegen: behoud natuurlijk karakter.
- Natuurontwikkeling richten op economische /toeristische ontwikkeling: recreatief medegebruik als belangrijke voorwaarde.
- Particulier initiatief faciliteren en stimuleren gericht op het zichtbaar en beleefbaar maken (en beheren) van cultuurhistorische elementen. Cultuurhistorie en archeologie staan ten dienste van toerisme en recreatie.
- Stimuleren van het ontwikkelen van landgoederen op aangewezen locaties in het buitengebied (zie bestemmingsplan Buitengebied):
  - tussen Cadzand Bad en Nieuwvliet Bad en tussen Groede Bad en Breskens;
  - in het zuidwestelijk deel van het buitengebied.
- Nationaal landschap als kwaliteit van de streek beter promoten.
- Plannen voor waterberging faciliteren en combinaties zoeken met recreatieve toegankelijkheid. Water staat ten dienste van toerisme en recreatie.

## Mobiliteit en duurzaamheid



## 2.6. Mobiliteit en duurzaamheid

### Waar hebben we mee te maken

- Een groot gebied met een lage bevolkingsdichtheid.
- Inefficiënt georganiseerd openbaar vervoer.
- Knelpunten in verkeersveiligheid.
- Toename van de hoeveelheid doorgaand vrachtverkeer (transito vanuit Rijnmond via de kanaalzone/Westerschedeltunnel naar Zeebrugge/Frankrijk via N61).
- Doorgaand verkeer door de kernen Aardenburg en Schoondijke.
- Een beperkt aantal bedrijven met duurzame energieopwekking, Cradle 2 Cradle e.d.

### Kansen

- Plannen voor verbetering van de doorstroming op de N61.
- Initiatieven vanuit bedrijven voor realisatie van duurzame ambities (waaronder hergebruik, energieopwekking en energiebesparing).

### Wat willen we bereiken

- Een zo duurzaam mogelijke gemeente.
- Mobiliteit is primair eigen verantwoordelijkheid van de gebruikers (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Verbeteren van de bereikbaarheid voor recreanten en inwoners ('bestemmingsverkeer').
- Het verder verbeteren van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de kernen.
- Het beperken van de overlast door transitoverkeer.

### Hoe willen we het bereiken

- Ombouw van de N61 naar 100 km per uur, inclusief rotondes.
- Lobbyen voor het doortrekken/verbeteren van de route via de Westerscheldetunnel naar de Expressweg N49 waardoor het vrachtverkeer minder gebruik zal maken van de N61.
- Aanleg van rondwegen rond Aardenburg en Schoondijke.
- Streven naar efficiënt openbaar vervoer.
- Zoeken naar adequate oplossingen voor het faciliteren van leerlingenvervoer.
- Faciliteren en stimuleren van duurzaamheidsinitiatieven (o.a. op het gebied van energie, water en duurzame technologische innovatie), die tevens een bijdrage (kunnen) leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het project, de locatie en/of omgeving.
- Opstellen van beleid voor duurzame energie waaronder windenergie.
- Het faciliteren van een gemeentedeckend netwerk van oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's en scootmobiel (E-points).
- Agrarische bedrijven mogelijkheid bieden voor duurzaamheidsinitiatieven op eigen erf zoals een kleine energie-installatie, co-vergisting-installatie, kleine windturbine.
- Stimuleren van het realiseren van de energiesprong bij het renoveren van woningen.
- Het in beperkte mate uitbreidingsmogelijkheden bieden aan bedrijven in de intensieve veehouderij onder voorwaarde van verbetering van de luchtkwaliteit.







### 3. Uitvoering

Over de uitvoering van het ruimtelijk beleid in een structuurvisie is de Wro kort: 'De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken' (art 2.1 Wro). De gemeenteraad kan dus zelf bepalen hoe ze deze uitvoering regelt en vastlegt.

#### 3.1. Een financieel gezonde gemeente

Het coalitieakkoord geeft aan dat met daadkracht moet worden gewerkt aan een jaarlijks sluitende begroting. Het beleid is daarom gericht op het afstemmen van de kosten op de vermindere inkomsten, het verbeteren van de solvabiliteitspositie en het jaarlijks verminderen van de schuldenlast. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden.

Het verminderen van de kosten wordt bereikt door:

- het uitsluitend financieren van de gemeentelijke kerntaken: een gemeentelijke taak al dan niet in opdracht van een hogere overheid –die door de raad als essentieel is aangemerkt;
- het uitsluitend in bezit houden van gemeentelijke eigendommen indien deze een functie hebben voor de gemeentelijke kerntaken.

De gemeente stelt kaders, stimuleert en faciliteert. Uitgangspunt bij planontwikkeling door

derden is dan ook dat de gemeente niet financieel bijdraagt in de kosten voor ontwikkeling en de realisatie van bouwplannen en dat het verplichte kostenverhaal en de vereveningsbijdragen zijn verzekerd.

De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten met derden boven het opstellen van exploitatieplannen. In deze overeenkomsten wordt het volgende geregeld:

- locatie-eisen;
- toerekenbare kosten (kostensoortenlijst);
- vereveningsbijdragen;
- fasering en planning.

Wanneer dit niet lukt, dan wordt een exploitatieplan opgesteld waarin deze aspecten worden geregeld.

Het grondbeleid van de gemeente is nader uitgewerkt in de vastgestelde Nota Grondbeleid, die regelmatig wordt herzien.

#### 3.2. Bijdrage ruimtelijke kwaliteit / verevening

De structuurvisie vormt de basis voor de gemeentelijke bevoegdheden (afd. 6.4 Wro) voor verevening van bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie geeft de verbanden aan tussen ontwikkelingen binnen de gemeente. Op basis hiervan kunnen vervolgens bij het aangaan van overeenkomsten

over grondexploitatie in een gebied bepalingen worden opgenomen over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente.

#### Fondsvorming

De Wro laat de gemeenten vrij of voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen een fonds wordt ingesteld of niet. Voor bovenplanse verevening schrijft de Wro voor dat een fonds ingesteld moet worden voor de verantwoording van de te ontvangen bijdragen. Dergelijke fondsen worden gevoed met bijdragen op grond van afspraken in anterieure overeenkomsten, eigen grondexploitaties (voor zover wettelijk toegestaan) of subsidies en andere geldelijke bijdragen.

Sluis beschikt – gezien het aantal inwoners – over een relatief groot aantal voorzieningen en activiteiten. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat Sluis naast een kleine vaste populatie (gelukkig) ook mag rekenen op een groot aantal 'tijdelijke inwoners': de toeristen die jaarlijks onze streek bezoeken. Ook deze tijdelijke inwoners (en daarmee de volledige toeristische en recreatieve sector) profiteren volop mee van het brede voorzieningenaanbod in de gemeente Sluis. Het is daarom niet vreemd om de recreatiesector mee te laten betalen aan het voorzieningenaanbod.

Nu draagt de recreatiesector natuurlijk al jaren financieel bij door het heffen van toeristenbelas-

ting. Ook zorgt het toerisme voor een bovengemiddeld aantal winkels en restaurants per inwoner. Nieuw voor Sluis is echter de mogelijkheid tot het vragen van een vereveningsbijdrage voor bovenplanse projecten, vergelijkbaar met het oude 'rood voor rood' en het 'rood voor groen'-principe: **Rood voor meerdere variaties rood!**

Het doel is om een fonds in te stellen voor vereveningsbijdragen ten behoeve van het toeristische product in de breedste zin van het woord. Dat wil zeggen: Ten behoeve van alle voorzieningen die (ook of deels) gericht zijn op toerisme, zoals musea, monumenten en het theater. Maar bijvoorbeeld ook voor de aanleg van fietspaden voor toeristische routes (waar uiteraard ook onze schoolgaande jeugd gebruik van kan maken). Zo snijdt het mes aan twee kanten: zowel de eigen bevolking, als het toerisme profiteert van deze vereveningsbijdrage.

Deze mogelijkheid voor verevening is opportuun geworden omdat het draagvlak voor het creëren van nieuwe natuur ('rood voor groen') de afgelopen jaren is afgenomen en er geen geld meer is voor het onderhoud van (nieuwe) natuur.

Om te voorkomen dat (mogelijke) vereveningsbijdragen vanuit recreatieprojecten aan de kust blijven liggen – omdat we geen duidelijke, alternatieve bestedingsdoelen hebben – wordt in de deze structuurvisie het wettelijk kader geschapen om (voor toekomstige projecten) een dergelijke bijdrage te gaan heffen.

Hoewel de structuurvisie een beleidskader is met een voornamelijk politiek-bestuurlijk bindende werking, moet een grondslag voor fondsvorming gelegd worden. In deze structuurvisie is hierop in hoofdlijnen voorgesorteerd. In de planuitwerkingen zal dit nader worden uitgewerkt.

De gemeente maakt onderscheid in drie hoofdsorten ontwikkelingen (onder te brengen in de volgende fondsen):

#### 1 Fonds Recreatieontwikkeling

Recreatieprojecten dragen bij aan verbetering van landschap, toerisme en recreatie in de breedste zin van het woord. Dit vereveningsbeleid (zoals onder andere vastgelegd in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal) wordt wat betreft de bijdrage vanuit de sector gecontinueerd en verbreed naar kwaliteitsverbetering van het recreatief aanbod c.q. het voorzieningenaanbod in de brede zin. In het fonds recreatieontwikkeling wordt onder andere het Rood-voor-Groenfonds opgenomen.

#### 2 Fonds Woningbouwontwikkeling

Woningbouwprojecten dragen bij aan verbetering van de woon- en leefomgeving in de breedste zin van het woord.

- Sloop woningen / samenvoegen (per saldo geen toename woningvoorraad).
- Herstructurering bestaande woongebieden.
- Verbetering openbare ruimte en leefbaarheid.

In het Fonds Woningbouwontwikkeling wordt onder andere het herstructureringsfonds (Structuurvisie Wonen) opgenomen.

#### 3 Fonds Bedrijvenontwikkeling

Ontwikkeling van bedrijven draagt bij aan verbetering van bestaande en nieuwe terreinen.

- Landschappelijke inpassing.
- Herstructurering bestaande bedrijventerreinen.

		Nog niet planologisch geregelde plannen en nieuwe initiatieven van derden		
		recreatie	woningbouw	bedrijven
Gewenste voorzieningen		Direct verhaalbare kosten op basis van kostensoortenlijst (Bro artikel 6.2.3 tm 6.2.5) (criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit)		
Gewenste bijdrage doelstellingen in gemeente	1. Fonds Recreatieontwikkeling: verbetering landschap, toerisme en recreatie.	Bijdrage aan fonds		
	2. Fonds Woningbouwontwikkeling: verbetering leefbaarheid, woon- en leefomgeving.		Bijdrage aan fonds	
	3. Fonds Bedrijvenontwikkeling: verbetering bedrijventerreinen.			Bijdrage aan fonds

### **Specifieke / nadere afspraken verevening**

Voor een aantal plannen zijn specifieke of nadere vereveningsafspraken overeengekomen waarbij ontwikkelaars:

- bijdragen in een investeringsfonds wat vervolgens wordt ingezet voor ruimtelijke ontwikkelingen in en om de betreffende ontwikkelingslocaties, of
- de bijdrage ruimtelijke kwaliteit op de plek zelf uitvoeren.

Het betreft reeds bestaande afspraken zoals:

- Waterdunen, Kustwerk / Nieuwenhovenvolde, Baanstopolder;
- Cadzand-Bad; het ontwikkelingsplan Cadzand Bad 'Natuurlijk Stijlvol' en de schilvisie Cadzand-Bad worden geïntegreerd in één visie die tevens voorziet in aanpassing en aanvulling van de vereveningsafspraken;
- de projecten die vallen onder de rood voor groen vereveningsregeling van het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal;
- de mogelijkheden / wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan Buitengebied (met name voor de agrarische sector).
- Integraal transformatieproject "*aantrekkelijk Oostburg*".

### **3.3. Algemeen afwegingskader initiatieven**

Steeds zullen zich nieuwe initiatieven aandienen. Deze moeten zorgvuldig worden getoetst. Belangrijk daarbij is de vraag of het initiatief voldoende bijdraagt aan onder andere in deze structuurvisie geformuleerde doelen.

Hierbij kan het volgende algemene afwegingskader worden gehanteerd:

- Past het initiatief in het lange termijnbeeld van de structuurvisie.
- Tast het initiatief de sterke punten van de gemeente niet aan maar versterkt het deze:
  - draagt het bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de sociaal-economische vitaliteit;
  - belemmert het geen toeristisch recreatieve kansen of geeft vorm aan een toeristische of recreatieve kans;
  - versterkt het de 'leesbaarheid' en beleefbaarheid van de toeristische vestingsteden en andere cultuurhistorische elementen;
  - verbetert het initiatief het voorzieningenniveau voor inwoners en gasten.
- Indien medefinanciering door de gemeente noodzakelijk is: past het initiatief binnen de gemeentelijke kerntaken.

### **3.4. Projecten**

De structuurvisie geeft beleidsmatig ruimte aan enkele nu bekende concrete ruimtelijke ontwikkelingen: deze passen binnen de doelstellingen van de visie.

Het projectenprogramma en de financiële uitvoerbaarheid zijn dynamisch (voortdurend aan verandering onderhevig).

Periodieke evaluatie, actualisering en bijstelling van het projectenprogramma en de financiële uitvoerbaarheid op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten is noodzakelijk.