

# GEMEENTE SLUIS

## Wijzigingsplan Breydelhoeve Molenstraat 14 Retranchement

Wijziging conform art 46.7 bestemmingsplan buitengebied  
gemeente Sluis



vogelvucht van de toekomstige Breydelhoeve

|               |   |                       |
|---------------|---|-----------------------|
| Opdrachtgever | : | dhr J.P.J.Vercouteren |
| Kenmerk       | : | 11-1421_RO-01         |
| Datum         | : | 8 november 2013       |
| Auteur        | : | ir. N.P. Fierloos     |
| Status        | : | definitief            |

**FIERLOOS**  
ARCHITECTEN

|          |                                                                                          |                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                                   | <b>3</b>                                   |
| 1.1      | Aanleiding en doel.....                                                                  | 3                                          |
| 1.2      | Vigerend bestemmingsplan.....                                                            | 4                                          |
| 1.3      | Wijziging conform bestemmingsplan .....                                                  | 5                                          |
| 1.4      | Leeswijzer .....                                                                         | 5                                          |
| 1.5      | Bestaande en toekomstige situatie .....                                                  | 7                                          |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                                                | <b>12</b>                                  |
| 2.1      | Rijksbeleid .....                                                                        | 12                                         |
| 2.1.1    | Nota Ruimte (2006) .....                                                                 | 12                                         |
| 2.2      | Provinciaal beleid .....                                                                 | 12                                         |
| 2.2.1    | Gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen, Natuurlijk Vitaal .....                              | 12                                         |
| 2.2.2    | Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) .....                                                  | 13                                         |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid.....                                                                 | 14                                         |
| 2.3.1    | "Belvedere, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" ..... | 14                                         |
| 2.3.2    | Modernisering Monumentenzorg (MoMo) .....                                                | 14                                         |
| 2.3.3    | Cultuurhistorie en Archeologie (onderdeel bestemmingsplan buitengebied) .....            | 14                                         |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijke onderbouwing .....</b>                                                    | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 3.1      | Planologische onderbouwing .....                                                         | 18                                         |
| 3.2      | Gevolgen project .....                                                                   | 18                                         |
| 3.2.1    | Stedenbouwkundig/landschappelijk .....                                                   | 18                                         |
| 3.2.2    | Ecologisch .....                                                                         | 19                                         |
| 3.2.3    | Natura 2000 .....                                                                        | 20                                         |
| 3.2.4    | Verkeerstechnisch .....                                                                  | 20                                         |
| 3.2.5    | Hoogspanningsmasten .....                                                                | 20                                         |
| 3.2.6    | Beschermingszone keurzone .....                                                          | 20                                         |
| 3.2.7    | Molenbeschermingszone .....                                                              | 20                                         |
| 3.2.8    | C2000 noodnet .....                                                                      | 20                                         |
| 3.2.9    | Archeologisch .....                                                                      | 20                                         |
| 3.3      | Milieuaspecten .....                                                                     | 21                                         |
| 3.3.1    | Bodem.....                                                                               | 21                                         |
| 3.3.2    | Water .....                                                                              | 21                                         |
| 3.3.3    | Geluid.....                                                                              | 21                                         |
| 3.3.4    | Luchtkwaliteit .....                                                                     | 21                                         |
| 3.3.5    | Externe veiligheid .....                                                                 | 21                                         |
| 3.3.6    | Geur en milieuhinder .....                                                               | 22                                         |
| 3.4      | Economische aspecten .....                                                               | 22                                         |
| 3.4.1    | Financiering .....                                                                       | 22                                         |
| <b>4</b> | <b>Conclusies .....</b>                                                                  | <b>23</b>                                  |
| 4.1      | Planologische afweging .....                                                             | 23                                         |
| <b>5</b> | <b>Bijlagen .....</b>                                                                    | <b>24</b>                                  |
| 5.1      | Bijlage 1 Natuurloket .....                                                              | 24                                         |
| 5.2      | Bijlage 2 TABEL tbv WATERPARAGRAAF .....                                                 | 25                                         |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De Breydelhoeve gelegen aan de Molenstraat 14 te Retranchement is een historische boerenonderzetting met een ensemble van gebouwen. Een woning en een drietal schuren. De grote schuur is geclassificeerd als "cultuurhistorisch waardevolle schuur". Onderwerp van deze onderbouwing is de herbestemming van deze schuur.

Van oudsher is vanaf de Breydelhoeve een agrarisch bedrijf gevoerd op de omliggende gronden. Er worden vooral granen, bieten, aardappels enz. geteeld. Er is geen sprake van veeteelt. Oorspronkelijk werd de grote schuur gebruikt voor opslag van landbouwproducten en materieel. Doordat materieel steeds groter is geworden en doordat onderhoudstoestand van de schuur in de loop der tijd slechter is geworden is in de loop van de afgelopen decennia de grote monumentale schuur steeds verder buiten gebruik geraakt. Voor het materieel is een half-open wagenschuur voorzien. Opslag van landbouwproducten in gebouwen is met de huidige (part-time) agrarische bedrijfsvoering van de opdrachtgever niet meer aan de orde en wordt niet meer gewenst.

De historische beeldbepalende grote schuur wil men graag in oorspronkelijke glorie herstellen en restaureren, zij het met nieuwe functies. Er wordt ingezet op een omzetting van agrarische bestemming naar woonbestemming voor de Breydelhoeve. Opdrachtgever wil in het westelijke deel van de monumentale schuur een wooneenheid realiseren. In het oostelijk deel wil de opdrachtgever een recreatiewoning realiseren. Het tussenliggende deel is voorzien als bergruimte ten behoeve van de woonfuncties en incidentele opslagruimte (minder dan 50m<sup>2</sup>) voor Fiverco VOF, het bedrijf in handel en assemblage van kunststof displays voor de Retail. Dit bedrijf wordt planologisch-juridisch gekarakteriseerd als atelier/bedrijfsactiviteiten aan huis. Er bestaat geen intentie dit bedrijf een groter ruimtebeslag te laten innemen. De schuur is (behoudens de woningen aan de kop) niet geklimatiseerd.

De oorspronkelijke boerenwoning van de Breydelhoeve wordt momenteel bewoond door de broer van de opdrachtgever die in de daar achter gelegen schuur recreatieappartementen verhuurd. Deze zijn destijds als Nieuwe Economische Drager gerealiseerd. Binnen de regelgeving kan dit gecontinueerd worden, ook op een voormalige agrarische bestemming.

Met de restauratie/herbestemming van de grote cultuurhistorische schuur samen met de overige erfbebouwing (woning, appartementenschuur en wagenschuur) en de erfaanleg aan de zuidzijde wordt beoogd de cultuurhistorische uitstraling van de nederzetting te bestendigen en versterken.

Met de omzetting van Agrarisch naar Woonbestemming staan wonen en recreatie centraal.



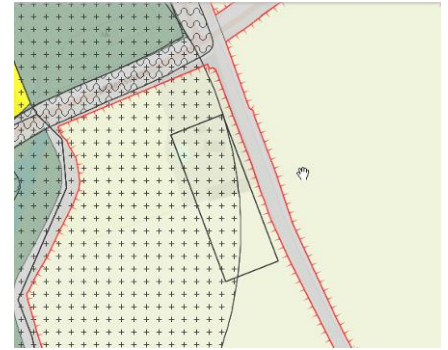
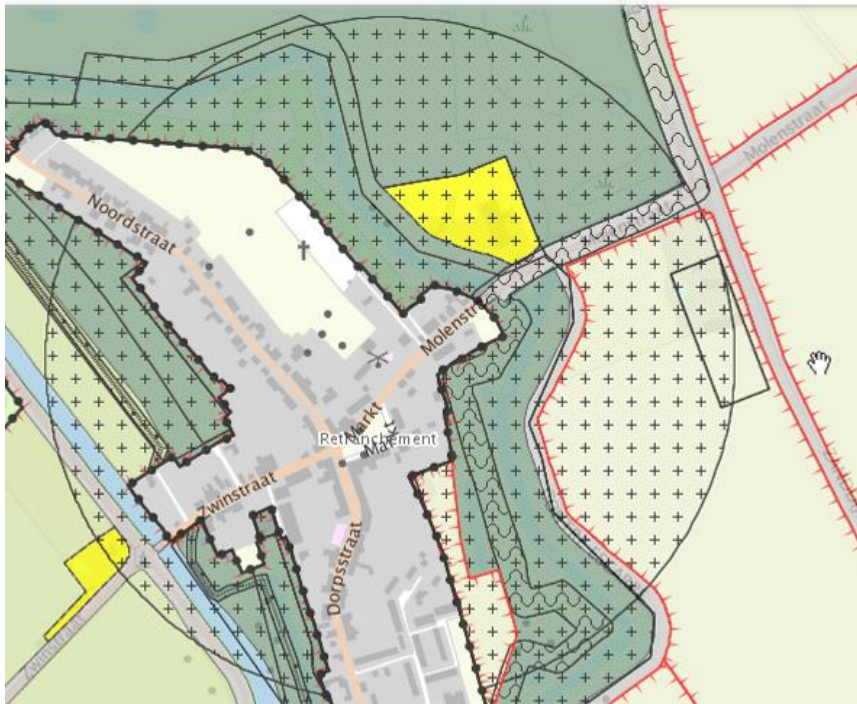
e agrarische activiteiten zijn daaraan ondergeschikt en worden geacht vanuit de woonbestemming te

## 1.2 *Vigerend bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis . Dit bestemmingsplan NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01 is op 23-6-2011 vastgesteld.

Het volgende is in het bestemmingsplan vastgelegd:

- een agrarisch bouwvlak met agrarische bestemming voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven.
- er is sprake van recreatieve verblijfseenheden (in het kader van Nieuwe Economische Draggers) die tot een maximum van 10 stuks zijn toegestaan mits er op het perceel wordt gewoond.
- Er is sprake van Cultuurhistorische waarde 2 in het kader van de molen van Retranchement. Omdat er geen sprake is van toegevoegde bebouwing is deze regel niet relevant voor deze onderbouwing.



*Deel van de plankaart zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan*

De voorgenomen realisatie van een woning in de bestaande grote cultuurhistorisch waardevolle schuur is in strijd met het bestemmingsplan dat slechts één bedrijfswoning toestaat op gronden met enkelbestemming Agrarisch.

### **1.3 Wijziging conform bestemmingsplan**

In gevolg het gestelde in artikel 46.7 van het bestemmingsplan buitengebied is dit rapport bedoeld als wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening waarbij de agrarische bestemming komt te vervallen en het mogelijk wordt om een tweetal woningen te realiseren in de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Het bestemmingsplan voorziet in deze wijzigingsbevoegdheid.

Het voeren van een agrarisch bedrijf is juridisch niet toegestaan vanaf een woonbestemming. Wel is het toegestaan om agrarische producten en machines op te slaan in een schuur op de bestemming Wonen.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft de volgende hoofdstukindeling:

- hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie
- hoofdstuk 2 beschrijft de toetsing aan rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid
- hoofdstuk 3 gaat in op stedenbouwkundige, economische, ecologische, waterkundige, archeologische, geluidstechnische, luchttechnische aspecten, de milieu- en economische aspecten

- in hoofdstuk 4 wordt de conclusie gepresenteerd inzake de toetsing aan de aspecten die in de voorgaande hoofdstukken heeft plaatsgevonden



*luchtfoto van Retranchement met rechts in beeld de Breydelhoeve*

## 1.5 Bestaande en toekomstige situatie

Voor de militaire beheersing van de Zwingel, de vaarweg naar Sluis, werd begin 17<sup>e</sup> eeuw op het eiland van Cadzand een schans opgeworpen: Retranchement Cadsandria. Retranchement betekent afsnijding; de tweede wal waarachter men zich kan terugtrekken wanneer de eerste wal verloren is gegaan. Het vesting werk bestond oorspronkelijk uit twee forten. Oranje en Nassau, aangelegd in 1621 en 1622. Beide vierhoekige, van bolwerken voorziene forten waren dmv twee parallelle wallen met elkaar verbonden.



In deze periode waren permanent soldaten in Retranchement gelegerd en ontstond binnen de omwalling een dorp. Bij de Vrede van Münster in 1648 was bepaald dat Retranchement als vestingwerk ontmanteld diende te worden. Pas in 1680 werd met deze werkzaamheden begonnen. De militaire gebouwen werden verkocht. De omwalling bleef echter uit oogpunt van beveiliging tegen het nabije zeewater liggen. Thans is Retranchement een hoofdzakelijk agrarische gemeenschap.

Het noordelijke fort is in 1682 ten gevolge van een geweldige stormvloed weggespoeld

De Breydelhoeve ligt ten noordoosten van de vesting Retranchement aan de Molenstraat op de route naar Cadzand.

De gebouwen waren gebouwd in opdracht van de Brugse grootgrondbezitter Charles Breydel. Deze boerenonderzetting uit de 19<sup>e</sup> eeuw is een van de weinige overblijfselen van een stroming in agrarische bedrijfsvoering die bekend staat als highg farming.

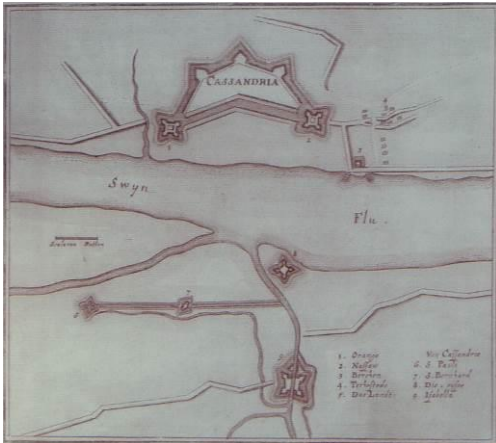
De grote schuur van het boerderijencomplex met zijn hoge bakstenen muren en pannendak is zeer opvallend. Deze schuur dateert uit 1872. Het is deze schuur die onderwerp van dit wijzigingsplan is. Aan de Oostendsesteenweg bij Brugge-Sint-Pieters staat een vrijwel identieke schuur daterend uit 1836.

De schuur is opgebouwd uit een voormalig wagenhuis aan de oostzijde. Wagens konden aan de ene kant naar binnen rijden en aan de andere kant naar buiten. Oorspronkelijk zaten daar geen deuren in. Boven het wagenhuis is een grote opslagzolder. In de grote schuur met een tweetal passagemogelijkheden in de vorm van een “deel of dorsvloer” werden van oudsher landbouwproducten als hooi, vlas, graan enz opgeslagen. Karakteristiek zijn ook de ventilatie spleten.

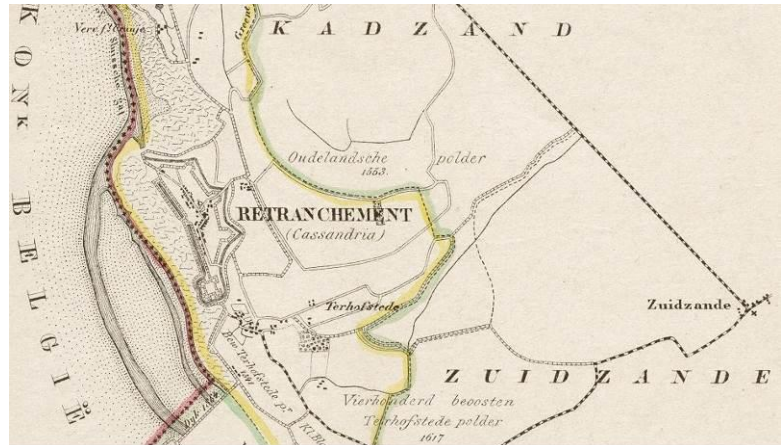
Het voormalige stalgebouw (gelegen tussen de woning en de grote schuur) is in 2005 afgebroken. De stalmasa is opnieuw opgebouwd en ingevuld met recreatieve verblijfsaccommodaties.

( bron: dr. P.J. van Cruyningen stichting historisch boerderij onderzoek)

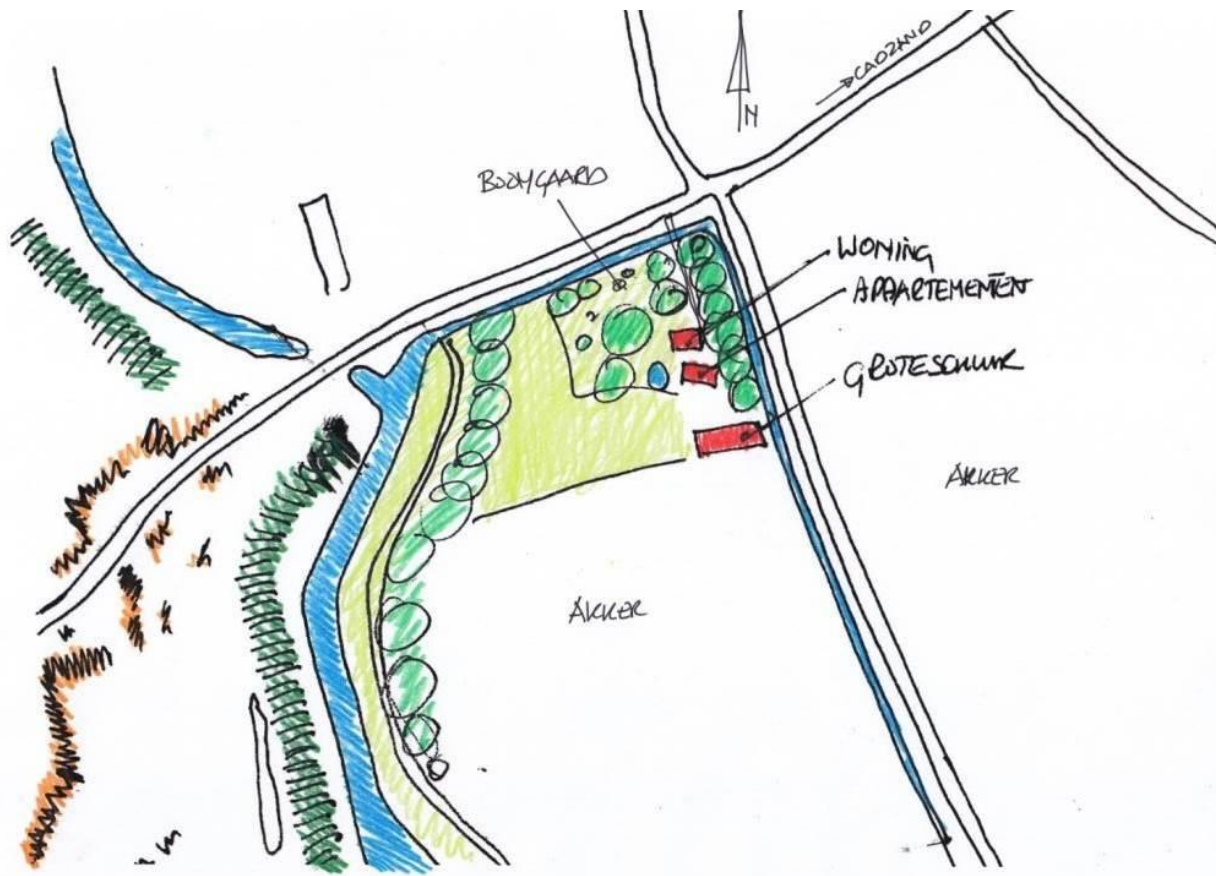
## Situatie



Cadsandria in de 17<sup>e</sup> eeuw



uit de gemeentatlas 1868 door J. Kuyper ([www.atlas1868.nl](http://www.atlas1868.nl))



Bestaande situatie schematisch weergegeven

## Bestaande toestand grote “cultuurhistorisch waardevolle schuur”



*zicht op de grote schuur van de Breydelhoeve vanuit zuiden met links de wallen van Retranchement*



*de zuidzijde van de grote schuur, het erf met erfbepanting is aan deze zijde verdwenen maar zal in de nieuwe plannen weer worden aangelegd*



*Grote landbouwschuur ( ged. woninginvulling)*



*zicht vanaf grote schuur naar "veestal" en huis*



*Grote landbouwschuur*



*voormalige veestal (vakantieappartementen)*



*Oostzijde grote schuur*



*Westzijde grote schuur*

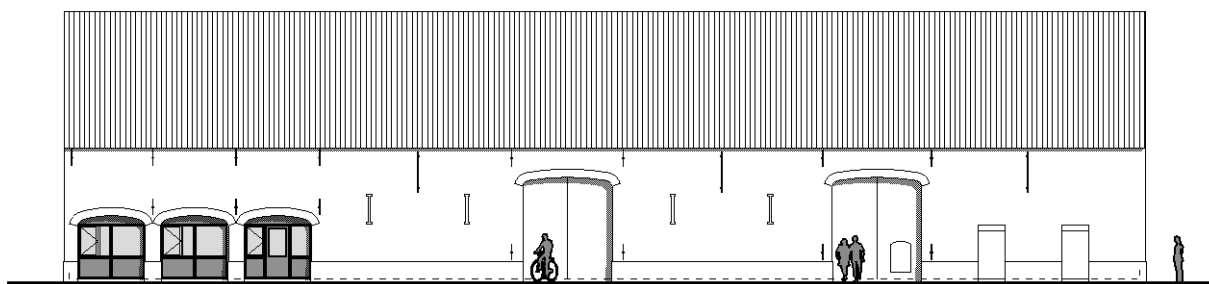


*Interieur naar het westen*

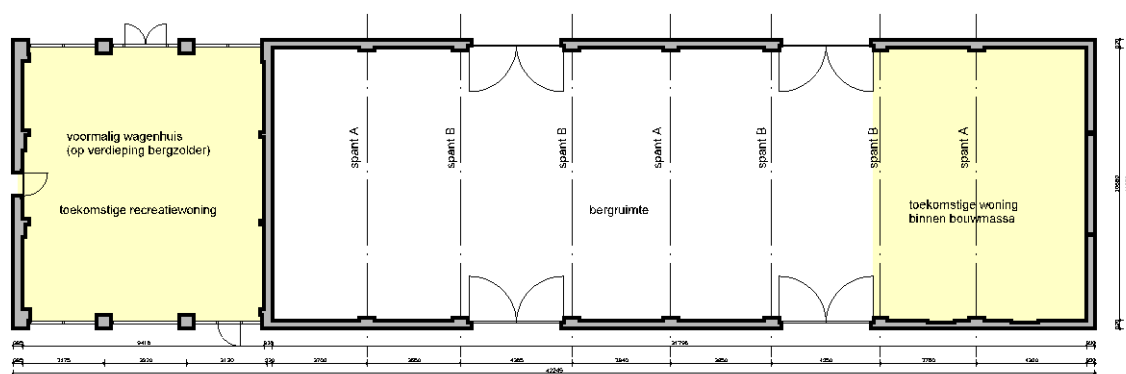


*interieur naar het oosten*

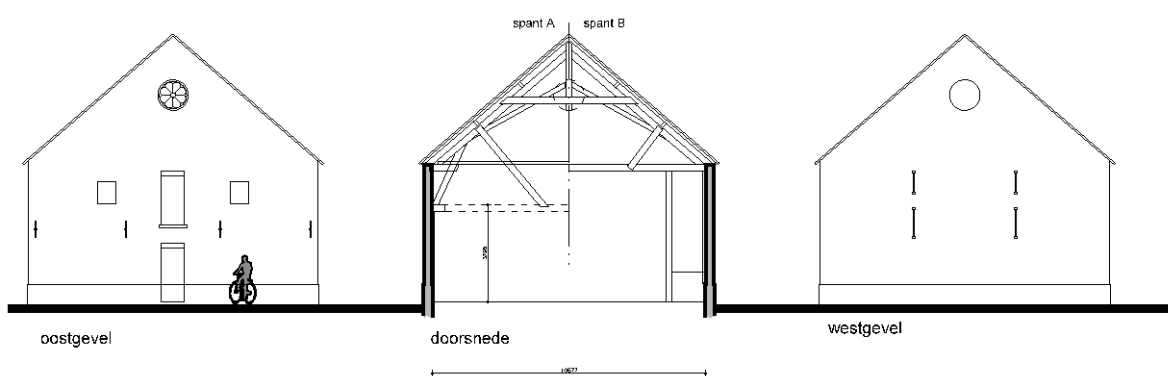
Tekening bestaande schuur met aangegeven de positie van woning en overige ruimtes  
Woning wordt binnen bestaande bouwmassa gerealiseerd, entree vanaf de dorsvloer.  
In de gevels worden tbv de woonfuncties diverse gevelopeningen gemaakt.



noordgevel



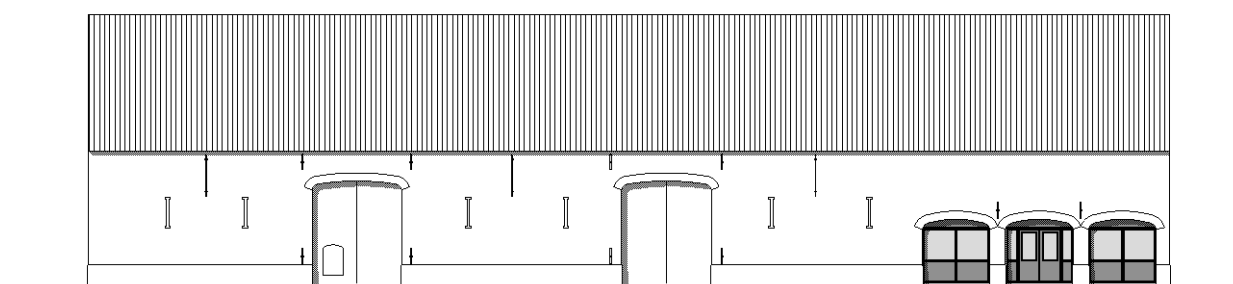
plattegrond bestaand



oostgevel

doorsnede

westgevel



zuidgevel

## 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de nota Ruimte

#### 2.1.1 Nota Ruimte (2006)

In de nota ruimte wordt de toekomstige inrichting van Nederland besproken. Uitwerking van de basisuitgangspunten is gedelegeerd aan provincies en gemeentes.

“In de ‘groene ruimte’ hebben rijk, provincie en gemeenten elk hun eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor goede ruimtelijke condities voor activiteiten als wonen, werken, landbouw, recreatie en voor natuur en landschap. Vooral ruimtelijke afwegingen op gemeentelijk niveau hebben grote invloed op de kwaliteit van het landschap. Voor gemeenten is de basiskwaliteit, zoals die staat omschreven in de Nota Ruimte, heel belangrijk. De basiskwaliteit vereist dat bij ontwikkelingen in het landschap expliciet aandacht wordt besteed aan versterking of herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.”

Daarnaast is Retranchement gelegen in het nationale landschap “Zuidwest Zeeland” Gemeenten dienen de ruimtelijke kwaliteiten in deze landschappen te behouden en versterken.

“Het behoud van het open karakter van het buitengebied is gediend met zoveel mogelijk hergebruik van bestaande bebouwing”

#### *Toetsing*

Met het de restauratie en herbestemming van de grote schuur van de Breydelhoeve alsmede het reconstrueren van de erfbeplanting aan de oostzijde wordt de cultuurhistorische kwaliteit in relatie tot het omliggende landschap en de voormalige vesting Retranchement versterkt.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### 2.2.1 Gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen, Natuurlijk Vitaal

*Vastgesteld door Provinciale Staten dd 13 juli 2004*

#### *verkenning*

Centraal in dit beleidsstuk staat behoud van bestaande kwaliteiten en ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Enkele citaten;

“Huisvesting is één van de sleutels tot het vergroten van de economische vitaliteit van het gebied. Niet alleen voldoende werkgelegenheid, maar ook aantrekkelijke woningen moeten ervoor zorgen dat Zeeuws - Vlamingen en mensen van daarbuiten zich aan het gebied binden.”

“Cultuurhistorische elementen, zoals oude vestigingswerken, molens en boerderijen, op verschillende plaatsen meer herkenbaar maken”

#### *Toetsing*

De Breydelhoeve in zijn huidige vorm met een in onbruik geraakte bouwvallige cultuurhistorische schuur die aan de zuidzijde abrupt overgaat in het akkerland voldoet niet aan dit beeld.

De voorziene restauratie van de grote schuur, invulling met een tweetal wooneenheden en het weer vormgeven en afmaken van de historische agrarische nederzetting (is beter leesbaar maken in het landschap) voldoen volledig aan het gestelde doel.

## 2.2.2 Omgevingsplan Zeeland (2012-2018)

*Vastgesteld door Provinciale Staten dd 28 september 2012*

### *verkenning*

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Een van de belangrijkste ambities in het omgevingsplan is duurzame ontwikkeling. Ook innovatie wordt als belangrijk element genoemd.

### ***Beleid ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing***

“De Provincie beoogt de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het Zeeuwse landschap en de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Herkenbaarheid, identiteit en regionale diversiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De Provincie zet daarom in op behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland. Het gaat bijvoorbeeld over duinen, monumentale bebouwing, kreekruigen, bijzondere polders en de Staats-Spaanse Linies.”

“De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt.”

### *Toetsing*

De bestaande grote cultuurhistorische schuur verkeert bouwkundig in deplorabele staat. Restauratie / renovatie is zeer kostbaar en economisch onhaalbaar zonder een nieuwe invulling.

Door de realisatie van een tweetal wooneenheden in deze schuur wordt de eigenheid van de agrarische nederzetting in het landschap en de cultuurhistorische kwaliteiten van de grote te restaureren schuur gewaarborgd.

De gronden rondom de historisch gezien grote Breydelhoeve worden momenteel door loonwerkers en daarnaast in deeltijd door aanvrager bewerkt. De situatie van de afgelopen 10 jaar wordt gecontinueerd. Er was en is sprake van incidentele stalling van materieel op een voormalige boerderij. Aanvrager ziet het als een meerwaarde op het familiedomein zijn privéwoning te realiseren. De agrarische bestemming vervalt maar het stallen van landbouwmachines op een voormalige agrarische bestemming is niet in strijd met de voorziene woonbestemming.

Het belangrijkste winstpunt wat geheel in overeenstemming is met de doelen gesteld in het omgevingsplan, is het realiseren van de nieuwe bestemming voor de historische grote schuur omdat restauratie zonder de voorgestelde wooneenheden economisch niet haalbaar is en sloop onvermijdelijk is.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 "Belvedere, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting"**

*Vastgesteld in 1999*

#### *Verkenning*

Deze nota beschrijft de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. West Zeeuws-Vlaanderen is in deze nota geselecteerd als één van de meest cultuurhistorisch waardevolle gebieden van Nederland. Het gehele studiegebied is gelegen in het Belvederegebied West Zeeuws-Vlaanderen. Doel van deze aanwijzing is "Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland." Het bestaande beleid, waarin bepaalde elementen worden beschermd, wordt gecontinueerd. Tevens wordt gestreefd naar historische continuïteit in het landschap en versterking van de identiteit. Binnen het studiegebied betekent dit dat onder andere de volgende "fysieke dragers" beschermd moeten worden:

- De Zwinlinie, forten en schansen, vestingsteden Sluis en Retranchement;
- De landschappelijke samenhang, beschreven in de paragraaf landschappelijke waarden;

#### *Toetsing*

Inzet van familie Vercouteren is het in volle glorie herstellen van de cultuurhistorische grote schuur van de Breydelhoeve alsmede het herstellen van het boeren erf aan de zuidzijde van die grote schuur. Dit is volledig in overeenstemming met het gestelde beleidsdoel.

### **2.3.2 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)**

*Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in.*

Een van de drie Pijlers onder dit beleid is het bevorderen van herbestemmingen. Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

#### *Toetsing*

De herbestemming van de grote schuur past naadloos in het beleid om deze karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en massa's in het landschap te behouden.

### **2.3.3 Cultuurhistorie en Archeologie (onderdeel bestemmingsplan buitengebied)**

*Vastgesteld door gemeenteraad Sluis op 23 juni 2011*

#### *Archeologie*

De situatie is getoetst aan de AMK (archeologische monumentenkaart), IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) en Archis (het geautomatiseerde Archeologische Informatie Systeem voor Nederland). Er werden geen aanleidingen gevonden die nader onderzoek vereisen.

Daarnaast is het interim beleid van gemeente Sluis vervangen door nieuw beleid. Van belang voor dit rapport is vooral de algemene vrijstelling tot 40cm beneden maaiveld, ongeacht of men in een gebied met archeologische verwachtingswaarde werkt. De voorziene bouwactiviteiten zullen in de bestaande schuur niet dieper komen.

### 2.3.4 Cultuurhistorisch waardevolle objecten (onderdeel bestemmingsplan buitengebied)

*Vastgesteld door gemeenteraad Sluis op 23 juni 2011*

Art 46.7 Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van extra woningen in een bestaand gebouw ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische of monumentale waarde van dat gebouw, met inachtneming van het volgende:

*De toetsing is cursief per onderdeel aangegeven*

- a) het aantal nieuwe wooneenheden bedraagt na wijziging ten hoogste twee, het totaal aantal wooneenheden ten hoogste drie;
  - o *Naast de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (1) is in de grote schuur een nieuwe woning(2) voor permanente bewoning aan de westzijde voorzien en een woning aan de oostzijde voor recreatieve bewoning(3). In totaal straks 3 wooneenheden*
- b) wijziging wordt slechts toegepast ten behoeve van een bouwperceel dat in bijlage 6 wordt aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand;
  - o *bestaande bebouwing is in de gemeentelijke lijst cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen. Het is vanuit agrarische cultuurhistorie waardevol, maar ook de op een steenworp van de historische wallen van Retranchement gelegen schuur spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van deze cultuurhistorisch waardevolle omgeving.(links op de foto de begroeiing van de weg langs de wallen)*



- c) wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm dat de bestaande cultuurhistorische of monumentale waarde van het pand en het karakter van het erf in stand blijft, wordt hersteld of versterkt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de monumentencommissie;
  - o *Met de nieuwe woonfunctie kan de historische schuur behouden blijven. Het erf wordt in oorspronkelijke luister hersteld met name in zuidelijke richting waar de erfinrichting c.q. beplanting in de afgelopen decennia verloren is gegaan*
- d) wijziging leidt niet tot een toename van de bestaande bouwmassa bij een cultuurhistorische waardevol pand;
  - o *Alle bouwactiviteiten worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwmassa. Er is geen sprake van uitbreiding van de bouwmassa. Binnen de bestaande muren c.q. bouwmassa wordt een woning gerealiseerd met respect voor de historische uitstraling van het pand.*
- e) er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
  - o *de nieuwe functie veroorzaakt geen geluidhinder. Activiteiten in de directe omgeving geven ook geen aanleiding voor geluidhinder.*

- f) wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
  - o *Wooneenheden zullen voldoen aan alle eisen van het bouwbesluit*
- g) medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
  - o *overeenkomst wordt opgesteld door gemeente Sluis*
- h) wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
  - o *De huidige situatie blijft zoals hij is. Omliggende gronden zijn eigendom van aanvrager en worden voor zijn rekening bewerkt (parttime/hobbyboer).*
  - o *Doordat er een "boerenerf" met groensingels wordt gecreëerd is de eventuele conflicterende confrontatie tussen agrarische belangen en woonbelangen zo klein mogelijk gemaakt*
- i) er wordt slechts toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel [3.6.4](#), [4.6.2](#), [8.7.5](#), [9.7.4](#) of [12.6.1](#).
  - o *Agrarische bestemming komt te vervallen en in die zin is er sprake van bedrijfsbeëindiging.*

in de toelichting op het bestemmingsplan buitengebied is onder paragraaf 5.5 het volgende opgenomen over cultuurhistorische waardevolle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De toelichting is uitgebreider dan de bestemmingsregels. Ten overvloede is ook het gestelde in de toelichting hieronder getoetst

*De toetsing is cursief per onderdeel aangegeven*

- Alleen cultuurhistorisch waardevolle complexen komen in aanmerking voor de realisatie van extra wooneenheden. Deze waardevolle complexen zijn opgenomen in een lijst die is bijgevoegd als bijlage 4.
  - o *bestaande bebouwing is in de gemeentelijke lijst cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen.*
- In deze cultuurhistorisch waardevolle complexen zijn twee extra wooneenheden toegestaan. Op een erf mogen dus maximaal 3 woningen ontstaan, dat wil zeggen de bestaande voormalige agrarische bedrijfswooning en twee extra wooneenheden in de overige waardevolle bedrijfsgebouwen. De bestaande bebouwing is maatgevend voor het aantal te realiseren woningen (met een maximum van 3).
  - o *Naast de bestaande voormalige agrarische bedrijfswooning is in de grote schuur een nieuwe woning voor permanente bewoning aan de westzijde voorzien en een woning aan de oostzijde voor recreatieve bewoning.*
- Uitgangspunt van het beleid is het handhaven van de oorspronkelijke bebouwing. Dit vergt creativiteit bij het ontwerpen van een nieuw woonverblijf. Uitgegaan dient te worden van de gevelopeningen in de bestaande situatie en de specifieke waardevolle elementen van de desbetreffende boerderij. Van daaruit kunnen de verschillende woonverblijven worden ingericht. De bouw dient dus van binnenuit te geschieden. Dit is in de meeste gevallen technisch mogelijk. In sommige gevallen is het echter technisch niet mogelijk om de oorspronkelijke bebouwing te behouden. In dat geval is nieuwbouw mogelijk. Hiertoe dienen gegevens te worden overlegd waaruit blijkt dat handhaven van de oorspronkelijke bebouwing absoluut onhaalbaar is. Tevens dient aangetoond te worden dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe situatie de verloren gegane cultuurhistorische waarde in voldoende mate compenseert (= recht doet aan de oorspronkelijke bebouwing / bouwstijlen en dus behoud van uitstraling). Het toestaan van nieuwbouw vergt een zodanige specifieke regeling dat hiervoor geen regels worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor kan in voorkomende gevallen een aparte planologische procedure worden doorlopen.
  - o *Alle bouwactiviteiten worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwmassa.*
- De woningen mogen zowel permanent als recreatief worden bewoond.
  - o *Nieuwe woning aan westzijde voor permanente bewoning, tijdelijke woning voor recreatief gebruik.*

- Eventueel in het verleden gesloopte bebouwing geeft geen recht meer op extra woningen. De grondslag van de regeling, behoud van waardevolle bebouwing, is door de sloop immers verdwenen.
  - *Niet van toepassing*
- Wanneer extra wooneenheden gerealiseerd worden in een complex kan / mag er geen sprake meer zijn van een agrarische bedrijfsvoering in dit complex.
  - *Agrarische bestemming komt te vervallen.*
- Bestaande omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun belangen worden geschaad.
  - *Niet van toepassing*
- Voor aanpassing van rijksmonumenten is bij een wijziging een monumentenvergunning nodig. Sloop en vervangende nieuwbouw is in deze situaties niet mogelijk.
  - *Betreffende grote schuur van de Breydelhoeve is geen rijksmonument*
- In geval van nieuwbouw dienen de nieuwe gebouwen op de plaats van de oude bebouwing te worden gerealiseerd, beperkte afwijkingen zijn daarbij mogelijk. Het draaien van de bebouwing is niet toegestaan. De oriëntatie van de woning ten opzichte van de weg en de situering van de woning ten opzichte van de schuur / schuren moet in ieder geval gehandhaafd blijven.
  - *Niet van toepassing er wordt alleen een nieuwe invulling in de grote schuur gerealiseerd*
- Afwijking van bestaande maten met ongeveer 10%, als gevolg van bouwtechnische eisen, is mogelijk.
  - *Niet van toepassing*
- De indeling van het erf dient te worden gehandhaafd. Daarbij hoort ook de bestaande oprit. Het erf moet er als één erf blijven uitzien. Erfafscheiding en privézones moeten zich beperken tot de ruimte dicht tegen de gevel. Voorkomen dient te worden dat er drie "eilandjes" op één erf worden gecreëerd. Dit doet immers afbreuk aan de oorspronkelijke erfindeling.
  - *Naast de hoofdentree van de Breydelhoeve vanaf de Molenweg is er ook een zijentree vanaf de Zanddijk ter hoogte van de grote schuur. Functioneel was deze zeer gewenst vanwege aan- en afvoer van groot materieel. De grote lijnen van de erfindeling zoals getoond voorop deze onderbouw zijn leidend. De bestaande boerenwoning is al jaren in gebruik zonder dominante erfafscheiding naast de recreatieve invulling van de daar achtergelegen appartementenschuur. Op een zelfde manier zal in de toekomst de nieuwe woning aan de westzijde van de grote schuur worden ingevuld. Het recreatieappartement zal worden voorzien van een terras aan de zuidzijde. De ruimtelijke open plaatsing van de schuur op het erf is en blijft uitgangspunt*
- In de huidige tijd bestaat er veel behoefte aan bergruimte, garages, hobbyruimtes enzovoort. Voor die functies, gerelateerd aan de woonfunctie, worden veelvuldig bijgebouwen opgericht. Het is ongewenst om her en der op het erf verspreid nieuwe bijgebouwen te creëren aangezien daarmee afbreuk wordt gedaan aan de oorspronkelijke waardevolle bebouwing. Omdat vrijkomende agrarische bebouwing normaliter een behoorlijk volume heeft zal het in veel gevallen mogelijk zijn om hobby-, bergruimtes en garages inpandig te realiseren. Dit is het uitgangspunt. Indien dit niet mogelijk is kan overwogen worden om passende bijgebouwen te realiseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een bakkeet of varkenshok. Hierbij mag geen afbreuk gedaan worden aan de oorspronkelijke indeling van Zeeuws - Vlaamse erven. Dus kan er bijvoorbeeld slechts één bakkeet en / of één varkenshok per erf worden gerealiseerd. Bovendien dient het te gaan om kleinschalige en ondergeschikte bijgebouwen.
  - *Bergruimtes worden gevonden in het volume van de grote schuur.*
- Het plan dient te voldoen aan de eisen die de waterbeheerder stelt volgens de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren.
  - *Wooneenheden worden op de bestaande persleiding van het riool aangesloten. Van verdere verontreinigende activiteiten is geen sprake*

## 2.4 Planologische onderbouwing

De voorgenomen realisatie van een tweetal wooneenheden in de bestaande grote schuur van de Breydelhoeve in het kader van het wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet ruimtelijke ordening (Wro) moet getoetst worden aan de voor deze ontwikkeling relevante planologische aspecten. Een gedeelte van deze toetsingen is bepaald door relevant rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en reeds besproken in hoofdstuk 2. De overige aspecten op stedenbouwkundig, ecologisch, verkeerskundig, archeologisch, milieukundig en economisch gebied worden stuk voor stuk in het onderhavige hoofdstuk beschreven.

## 2.5 Gevolgen project

### 2.5.1 Stedenbouwkundig/landschappelijk

Zeeuws-Vlaamse boerenerven kenmerken zich in het open (akkerbouw) landschap als geometrische plukjes groen. De erven zijn, enkele uitzonderingen daargelaten, allemaal rondom beplant met boomgordels met vooral grote bomen. Ze vormen duidelijk herkenbare landschappelijke elementen met bebouwing in het groen. Andere landschappelijke elementen zijn de bomendijken met vooral in West-Zeeuws-Vlaanderen veel knotwilgen.



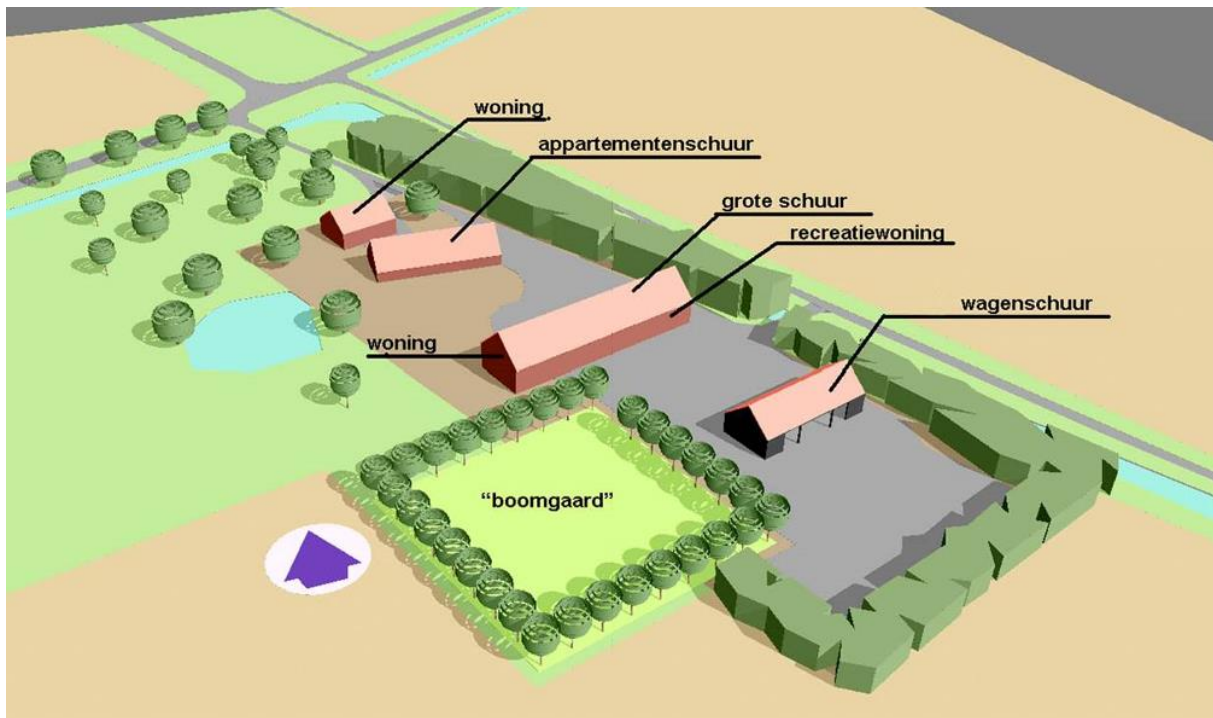
De Breydelhoeve voldoet aan de noordzijde volledig aan dit karakteristieke beeld. Een mooi boerenhek met oprijlaan geflankeerd door grote bomen waarachter zich de bebouwing verschuilt. De westzijde kenmerkt zich door een boomgaard omzoomd door bomen waardoor het boerenerv als het



ware aan de vesting vastgeplakt zit. Aan de zuidzijde valt op dat de erfbeplanting hier ontbreekt. De grote schuur vormt met zijn bouwmasa de beëindiging van het erf. Er is sprake van een abrupte overgang. De akker loopt gevoelsmatig tot tegen de bebouwing. Aan de zuidzijde zou een duidelijk erf een ruimtelijke verbetering betekenen.

#### *Toetsing:*

Met de realisatie van de nieuwe wagenschuur, het aanplanten van de “boomgaard” en het completeren van het erf (conform het bouwvlak van het bestemmingsplan) zoals aangegeven in onderstaande afbeelding is een evenwichtig voormalige agrarische nederzetting ontstaan die een meerwaarde voor de omgeving genereert.



Nieuwe situatie Breydelhoeve

## 2.5.2 Ecologisch



Het plangebied bevindt zich in kilometerhok 15-375. Volgens het natuurloket bevinden zich van de rode lijst, 26 vaatplanten, 2 mossen, 32 zoogdieren, 2 amfibieën en 1 ongewervelde. Op zich een indrukwekkende score die wel moet worden gezien tegen het feit dat in het kilometerhok zich ook de vestingwallen, met waterpartijen bevinden.

Het lijkt niet logisch dat in het kader van de vraagstelling met betrekking tot wijziging van agrarische naar woonbestemming en het bouwvoornemen van de woning binnen de massa van de bestaande cultuurhistorische schuur, afbreuk gedaan wordt aan de ecologie./ flora en fauna. In de bestaande schuur staat een uilennestkast. Aangezien de mendeuren in de nieuwe toestand permanent geopend worden betekent dit een verbetering voor de nestelmogelijkheden.

De geplande nieuwe erfinrichting zal een verbetering van de ecologische waarden met zich meebrengen. De complete uitdraai van het natuurloket bevindt zich in de bijlage 1.

### **2.5.3 Natura 2000**

Het plangebied bevindt zich niet in een Natura 2000 gebied. De twee dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn de Zwin & Kievittepolder nabij het Zwin en het Groote Gat bij Oostburg. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de voorgenomen activiteiten / wijzigingen gevolgen hebben voor de natuurwaarden aldaar.

### **2.5.4 Verkeerstechnisch**

*De verkeerstechnische voorwaarden hebben betrekking op 2 aspecten. Enerzijds het parkeren en anderzijds de verkeersbewegingen.*

Het erf heeft twee toegangen. De formele entree met monumentaal hek naar de woning. Deze idyllische entree wordt gebruikt voor de woning en de appartementenshuur. Parkeren voor bewoners en recreanten die gebruik maken van de vakantieappartementen zijn en blijven gerealiseerd op het eigen erf.

De verkeersbewegingen naar de grote schuur geschieden van oudsher via de zanddijk die ten oosten van het agrarisch bouwvlak loopt. Het is als het ware een zij-ingang die niet conflicteert met de woonfuncties. Verkeersbewegingen met landbouwmachines doorkruisen niet het gehele erf, maar passeren het terzijde. Het aantal verkeersbewegingen zal niet significant toenemen.

### **2.5.5 Hoogspanningsmasten.**

In het plangebied zijn geen hoogspanningskabels aanwezig.

### **2.5.6 Beschermingszone keurzone**

De geplande bouwlocatie bevindt zich niet in een waterkering/waterwingebied.

### **2.5.7 Molenbeschermingszone**

In Retranchement staat een molen. De beschermingszone is op de bestemmingsplantekening aangegeven. De bouwmassa verandert niet met de bestemmingswijziging van agrarische naar woonbestemming en heeft derhalve geen consequenties voor het functioneren van de molen.

### **2.5.8 C2000 noodnet**

Het bouwwerk vormt geen obstakel voor het C2000 noodnet.

### **2.5.9 Archeologisch**

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven of ex situ (elders) worden bewaard.

Op de archeologische monumenten kaart is het gebied tussen de Molenstraat en de woning van de Breydelhoeve voorzien van een aanduiding van archeologische verwachting. Ter plaatse van de schuur en ten zuiden ervan is geen archeologische verwachting aangegeven.

#### *Toetsing*

De situatie is getoetst aan de AMK (archeologische monumentenkaart), IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) en Archis (het geautomatiseerde Archeologische Informatie Systeem voor Nederland). Er werden geen aanleidingen gevonden die nader onderzoek vereisen.

Op dit moment hanteert gemeente Sluis een interim beleid tav Archeologie. We zitten in een gebied met lage trefkans waar we de bouwactiviteiten bovendien niet dieper dan 40 cm uitvoeren. (we bouwen uiteindelijk binnen de bestaande schuur).

Men zal bij bouwactiviteiten in de schuur alert moeten zijn op vondsten en die onverwijld melden bij de overheid.

## **2.6 Milieuaspecten**

### **2.6.1 Bodem**

Eventuele bouwactiviteiten zich afspelen binnen de bestaande bouwmassa van de historische cultuurhistorisch waardevolle schuur.

Er zal voorafgaand aan de bouwactiviteiten een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd volgens de gestelde eisen.

### **2.6.2 Water**

Met het tekenen van de "Start-overeenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw" is er een verplichting gekomen om alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten te toetsen op het aspect water. Dit omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De termen die hierbij van groot belang zijn, betreffen het vasthouden, bergen en afvoeren van water.

Het beheer van het water is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

Hemelwater op het erf van de Breydelhoeve wordt (bestaand en nieuw) via de halfverharding geïnfiltreerd in de bodem.

Vuilwater wordt afgevoerd middels een rioolgemaal naar de persleiding.

De basisinspanning is de landelijke norm waaraan de gemeentelijke riolering moet voldoen.

Het rioleringstelsel in Retranchement voldoet aan de basisinspanning.

Nieuwe wooneenheden worden aangesloten op het riool

De tabel van de watertoets is als bijlage 2 toegevoegd

### **2.6.3 Geluid**

In verband met verkeerslawaaï zijn ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) in beginsel alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)- contour op maximaal 10 meter uit de weg als ligt.

#### *Toetsing*

De nieuwe wooneenheden liggen op grotere afstand van de Molenstraat en hebben geen geluidsbelasting die maatregelen vergt.

### **2.6.4 Luchtkwaliteit**

De kwaliteit van lucht wordt beoordeeld aan de hand van de concentratie van stoffen in de lucht, die schadelijk zijn voor milieu en/of gezondheid van mensen. Om mensen te beschermen tegen gezondheidsrisico's als gevolg van luchtverontreiniging zijn er een aantal kwaliteitsnormen voor lucht opgesteld, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Gezien het feit dat het plangebied gelegen is in het buitengebied met een zeer lage verkeersintensiteit is het niet aannemelijk dat zich overschrijdingen van de normen luchtkwaliteit voor zullen doen. Ook in de directe omgeving zijn geen risico's te verwachten. Een nader onderzoek in dit kader is niet vereist.

#### *Toetsing*

De luchtkwaliteit geeft geen beperkingen met betrekking tot de bestemmingswijziging.

### **2.6.5 Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen die vallen onder het BEVI tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven die vallen onder het BEVI. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

In het plangebied zijn tevens geen transportroutes gesitueerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### **2.6.6 Geur en milieuhinder**

Blootstelling aan geurstoffen in de buitenlucht kan leiden tot hinder. In hoeverre een geurwaarneming als hinderlijk wordt ervaren hangt af van diverse factoren, zoals de blootstellingskarakteristieken (concentratie, duur en frequentie van geurwaarneming), aard en karakter van de geur en persoonskenmerken van de waarnemer.

#### *toetsing*

Op de locatie is er geen sprake van geurhinder en de bestemmingswijziging op zich zal geen geurhinder veroorzaken. Van de andere kant kan gesteld worden dat op het erf geen sprake is van geur-en milieuhinder veroorzakende opslag van landbouwproducten.

## **2.7 Economische aspecten**

### **2.7.1 Financiering**

De realisatie van de wooneenheden zal financieel gedragen worden door dhr JPJ Vercouteren.

## 3 Conclusies

### 3.1 *Planologische afweging*

In hoofdstuk 2 en 3 heeft toetsing plaatsgevonden aan diverse relevante planologische aspecten die voor de bestemmingswijziging van belang zijn.

De ontwikkeling past in rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Met de aspecten beeldkwaliteit, cultuurhistorie, archeologie, water, bodem, natuur- en ecologie en verkeer is zo zorgvuldig mogelijk rekening gehouden.

De economische uitvoerbaarheid is in handen van de opdrachtgever.

Naar aanleiding van de diverse toetsingen blijft het volgende aandachtspunten over:

Tijdens de uitvoering dient met attent te zijn op evt archeologische vondsten. Bij eventuele vondsten dient dit te worden gemeld bij de overheid



## 4.2 Bijlage 2 **TABEL tbv WATERPARAGRAAF**

**Project:** twee wooneenheden in grote cultuurhistorisch waardevolle schuur van de Breydelhoeve te Retranchement

**Datum:** 6 juni 2013

| THEMA                                                          | WATERDOELSTELLING                                                                                                                                                                                                                                        | UITWERKING                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid/</b><br>Waterkering                              | Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                               | Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.                                                                                                                                                            |
| Wateroverlast<br>(vanuit oppervlakte water)                    | Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/ afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.                                                                                                                                           | Er wordt geen verharding of bebouwd oppervlak toegevoegd. Geen wijziging van het watersysteem.                                                                                                                                                      |
| <b>Riolering/</b><br>RWZI<br>(incl. water op straat/ overlast) | Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.                                                 | Het vuilwaterriool wordt aangesloten op de bestaande persleiding die zich ten westen van de bestaande boerenwoning bevindt. Erfverharding is uitgevoerd als waterdoorlatende halfverharding. Hemelwaterafvoeren worden aangesloten op grindkoffers. |
| <b>Water-voorziening/-</b><br>aanvoer                          | Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water. | De watervoorziening is niet in het geding.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Volks-gezondheid</b><br>(water gerelateerd)                 | Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                             | Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.                                                                                                                                                                    |
| <b>Bodemdaling</b>                                             | Functies die lage water-standen vragen voorkomen in zettingsgevoelige gebieden.                                                                                                                                                                          | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Grondwater-overlast</b>                                     | Ontzien van gebieden met hoge grondwaterstand                                                                                                                                                                                                            | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Grondwater-kwaliteit</b>                                    | Ontzie infiltratiegebieden van natuur- en drinkwatervoorziening van vervuilende functies                                                                                                                                                                 | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verdroging / natte natuur</b>                               | Zonodig hydrologische bufferzone rond natte natuur en ecologische wateren aanhouden                                                                                                                                                                      | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                 |