

BESTEMMINGSPLAN CONTRE ESCARPE RETRANCHEMENT EN KOKERSWEG ZUIDZANDE Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpescarpekokersweg-ON01
Project:	20-263
Datum:	27 september 2023
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Bronvermelding afbeeldingen:	Provincie Zeeland (figuur 14, 16) PDOK, (figuur 1, 2, 3, 4, 5 , 6, 8) Google (figuur 7) Omna (figuur 9, 10, 11, 12) Gemeente Sluis (figuur 13) Van Kerkhoff Maatwerk op basis van Waterschap (figuur 15)

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	6
1.4 Opbouw	8
H2. Planbeschrijving	9
2.1 Kokersweg Zuidzande	9
2.2 Contre Escarpe Retranchement	11
H3. Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.4 Onderbouwing toepassing ruimte-voor-ruimte beleid	24
H4. Toetsing	26
4.1 Archeologie	26
4.2 Cultuurhistorie	27
4.3 Bodem	29
4.4 Water	30
4.5 Verkeer en parkeren	33
4.6 Ecologie	34
4.7 Milieuzonering	36
4.8 Geluid	37
4.9 Luchtkwaliteit	38
4.10 Externe veiligheid	38
4.11 M.e.r.-plicht	39
H5. Juridische vormgeving	40
5.1 Plansystematiek	40
5.2 Gehanteerde bestemmingen	41
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Handhaving	42
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen:

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan Kokersweg Zuidzande, Omna, 3 februari 2023
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Contre Escarpe Retranchement, Omna, 3 februari 2023
Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek Molenstraat 14 in Retranchement en Kokersweg 2 & 3 in Zuidzande, Buro de Brug, 10 november 2021, aangepast 28 maart 2023
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Kokersweg 2 Zuidzande, Colsen, 12 november 2021
Bijlage 5: Watertoetstabel plangebied Kokersweg Zuidzande
Bijlage 6: Watertoetstabel plangebied Contre Escarpe Retranchement
Bijlage 7: Aerijsberekening, Van Kerkhoff Maatwerk, 28 maart 2023
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Molenstraat ong. te Retranchement, EnviroSpace, 4 maart 2023

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Buiten de vesting Retranchement ligt aan de oostkant¹ van oudsher landbouwgrond. In de afgelopen decennia is er zowel aan de noord- als aan de zuidzijde natuur ontwikkeld. De eigenaren van de Breydelhoeve waaronder het agrarisch gebied ten zuiden van de Molenstraat valt, willen inspelen op de in gang gezette functieverandering. Daarvoor is het bestaande agrarisch erf al omgevormd naar een erf met woning, recreatieappartementen en groepsaccommodatie in bestaande, gerenoveerde bebouwing. Deze situatie verandert niet behalve dat de vergunde schuur nog wordt gebouwd. Een volgende stap is het inpassen van een drietal woningen, gecombineerd met een landschappelijke inpassing. De gemeente Sluis is bereid deze woningen toe te staan onder de voorwaarde dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwtitels.

Hieraan wordt voldaan door tegelijkertijd aan de Kokersweg in Zuidzande de bestaande nertsenfarm te beëindigen, de daarmee samenhangende bebouwing te slopen en te voorkomen dat er nieuwe agrarische bebouwing wordt opgericht door de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen te verwijderen. Aan de Kokersweg wordt nog één extra woning gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet het noordelijk deel van het gebied tussen Molenstraat, Contre Escarpe en bestaand erf van de Breydelhoeve in Retranchement van een passende bestemming én zorgt er tegelijkertijd voor dat aan de Kokersweg in Zuidzande agrarische opstallen worden gesloopt, maakt ter plaatse één extra woning mogelijk en voorkomt heroprichting van agrarische opstallen.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat derhalve uit twee verschillende locaties, één in Retranchement en één met twee bouwvlakken in Zuidzande.

Contre Escarpe Retranchement

Het eigendom van de initiatiefnemer beslaat een groot deel van het gebied ten zuiden van de Molenstraat, tussen Zanddijk en Contre Escarpe. Het bestemmingsplangebied bestaat uit een deel van de percelen kadastraal bekend als Sluis sectie K 1361 en 1362 (gedeeltelijk). Het heeft een omvang van circa 1,5 hectare. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Contre Escarpe, aan de noordkant aan de watergang langs de Molenstraat, aan de oostkant aan het erf van de Breydelhoeve en aan de zuidzijde aan de akker. Figuur 1 en 2 geven de ligging en de begrenzing van dit bestemmingsplangebied weer.

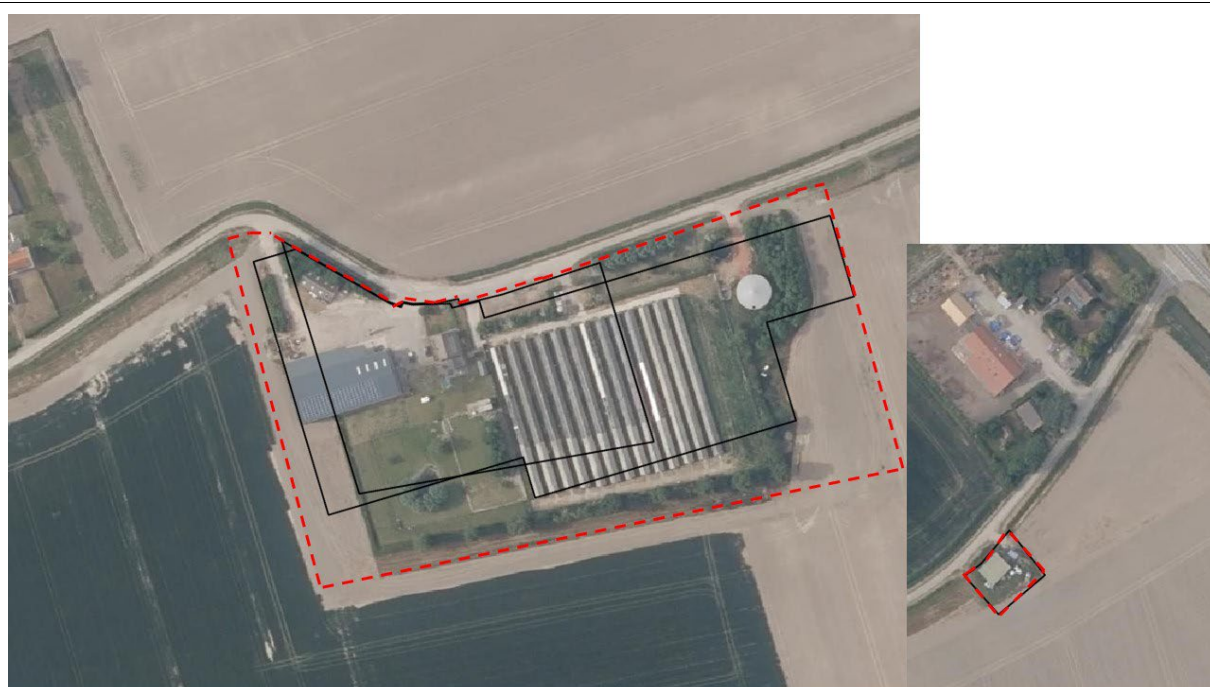
Kokersweg Zuidzande

Het eigendom van de initiatiefnemer beslaat de percelen ten zuiden van de Kokersweg. Het bestemmingsplangebied heeft betrekking op de bestaande agrarische bouwvlakken die gaan vervallen. Het kleine agrarische bouwvlak dichtbij de aansluiting van de Kokersweg op de Mariastraat ligt op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie U nummer 1127 en heeft een omvang van circa 350 m². Het grotere agrarische bouwvlak omvat ook een woning, een kleine schuur aan de weg en een nieuwe grotere schuur die behouden blijven. Voor de landschappelijke inpassing is hier een bestemmingsplangebied gekozen dat ruimer om het agrarisch bouwvlak heen gaat. Het heeft een oppervlakte van circa 3,3 hectare. Figuur 3 en 4 geven de ligging en de begrenzing van dit bestemmingsplangebied weer.

¹ Aan de westzijde lag het Zwin en is later het Uitwateringskanaal aangelegd.



Figuur 3. Ligging plangebied Kokersweg (rode cirkels)



Figuur 4. Plangebied Kokersweg, twee bouwvlakken

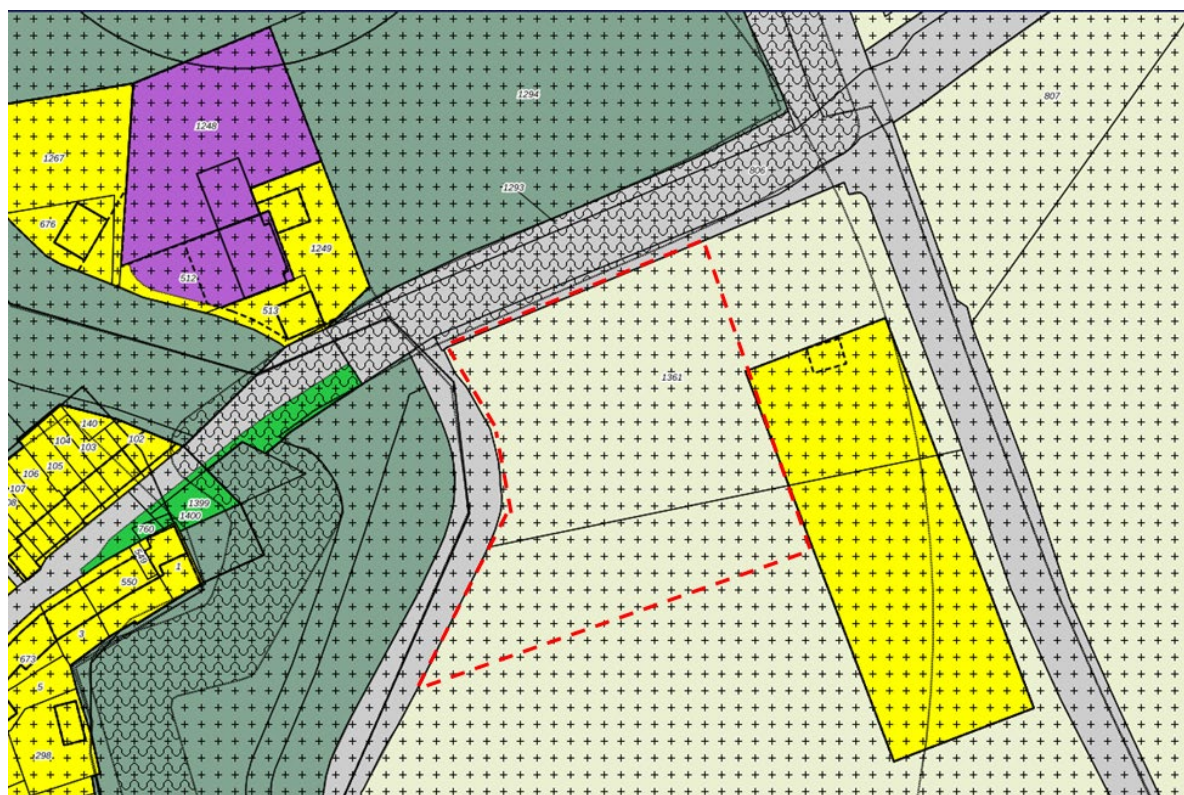
1.3 Vigerende planologische situatie

Contre Escarpe Retranchement

Op het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Buitengebied Sluis, vastgesteld d.d. 23 juni 2011;
- Tweede herziening Buitengebied Sluis, vastgesteld d.d. 28 mei 2015;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Parapluherziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld d.d. 22-09-2021.

Op grond van deze bestemmingsplannen rust op het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Toegestaan is de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, niet - grondgebonden agrarische neventakken en aquacultuur en aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.



Figuur 5. Vigerend bestemmingsplan Contre Escarpe (plangebied rood omlijnd)

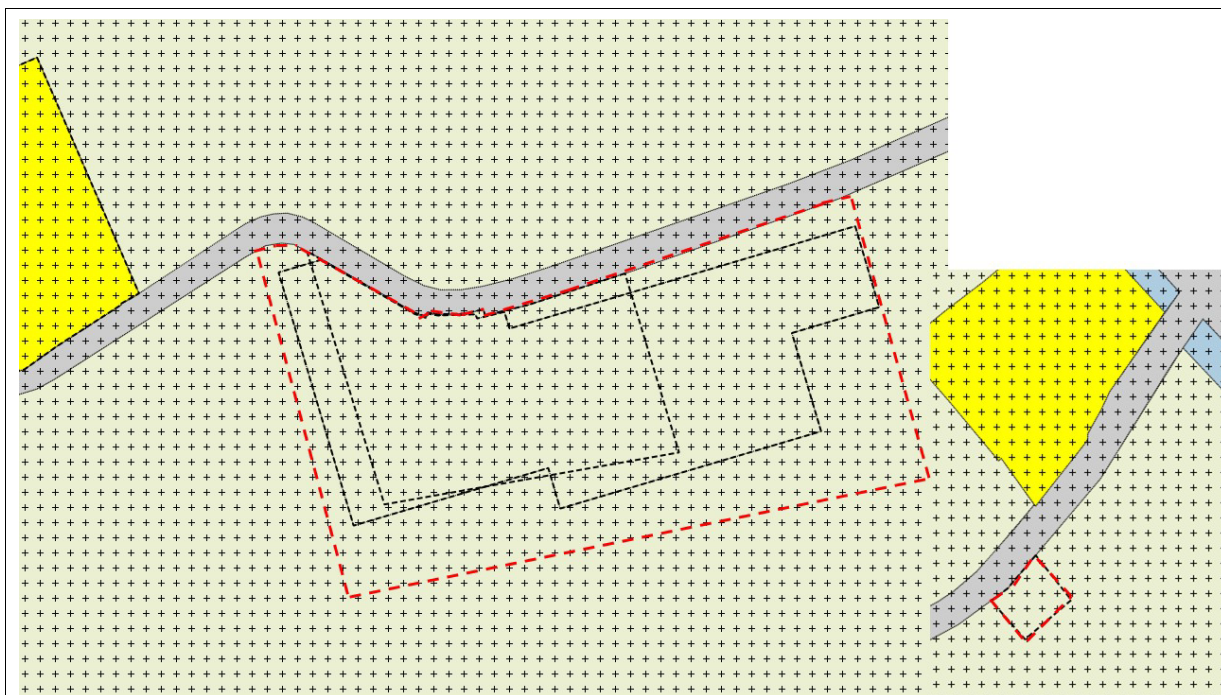
Daarnaast moet rekening gehouden worden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2, die toeziet op de bescherming van de molenbiotoop, hetgeen op deze locatie leidt tot een maximale bouwhoogte van 8,6 meter. In het Parapluplan Archeologie is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3a. Dat betekent dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij grondroeringen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 1.000 m². In figuur 5 is de samengestelde weergave gegeven.

Kokersweg Zuidzande

Op het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Buitengebied Sluis, vastgesteld d.d. 23 juni 2011;
- Kokersweg 2 Zuidzande, vastgesteld d.d. 26 februari 2015;
- Tweede herziening Buitengebied Sluis, vastgesteld d.d. 28 mei 2015;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Parapluperziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld d.d. 22-09-2021.

Op grond van deze bestemmingsplannen rust op het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Er zijn twee bouwvlakken. Op het grote bouwvlak rust de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het kleine bouwvlak is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. In het Parapluplan Archeologie is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Dat betekent dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij grondroeringen dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 500 m². In figuur 6 is de samengestelde weergave gegeven.



Figuur 6. Vigerend bestemmingsplan Kokersweg (plangebieden rood omlijnd)

1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Kokersweg Zuidzande

Historie

Het plangebied is gelegen in de Zuidzandepolder, vóór 1112 ontstaan. Er werden op een zandplaat een 28-tal kleine poldertjes, de "beginnen", gevormd door de gebiedjes met een kade (een lage dijk) te omringen. Perceelscheidingen, zoals sloten en wegen, geven de begrenzing van deze beginnen nog aan. De Kokersweg is al zichtbaar op de Topografisch en Militaire kaart van 1850. Uit de kaarten op de TopoTijdreis blijkt dat de erven Kokersweg 1 en Kokersweg 4 al aanwezig zijn voor 1900 en dat het plangebied in het begin van de twintigste eeuw is ontstaan. De nu te slopen opstallen op het kleine agrarische bouwblok zijn al zichtbaar op de luchtfoto van 1959. De nu te slopen nertsensheds en mestsilo zijn pas aan het eind van de twintigste eeuw gerealiseerd.



Figuur 7. Bestaande situatie klein agrarisch bouwblok Kokersweg



Figuur 8. Overzicht te slopen en te behouden gebouwen Kokersweg 2

Bestaande situatie

Het plangebied aan de Kokersweg bestaat uit twee delen. Niet ver van de kruising met de Mariastraat staat een halfopen veldschuur. Planologisch is deze veldschuur voorzien van een agrarisch bouwblok. Figuur 7 geeft een beeld van de huidige situatie. Alle bebouwing in dit bouwblok wordt gesloopt en de ruimte wordt toegevoegd aan de agrarische gronden.

Het grotere deel van het plangebied bevat in oorsprong een woonhuis met een bijgebouw en een stal. De stal is in 2015 vervangen door een moderne loods. In de bocht van de Kokersweg staat verder nog een kleiner bijgebouw. Parallel aan de Kokersweg staan in oostelijke richting nertsensheds met een volume van 7.800 m³ (ofwel 3.900 m²), die volledig ontmanteld worden. Van de bestaande vergunning om de nertsensheds nog verder te vergroten tot 4.500 m² wordt geen gebruik meer gemaakt. Aan de oostzijde van de nertsensheds staat een mestsilos van 850 m³ (circa 195 m²) die ook gesloopt en verwijderd wordt. In figuur 8 is een overzicht gegeven van de te verwijderen en te behouden opstallen.

Beoogde situatie

In bijlage 1 is het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied Kokersweg opgenomen. In figuur 9 is de beoogde situatie weergegeven. Na sloop van de opstallen worden de gronden waar nu de nertsensheds staan, deels ingericht als weide met enkele solitaire bomen. Aan de oostzijde wordt een nieuw erf gerealiseerd met een woning met bijgebouw. De indeling van het bestaande erf met de schuur in de bocht van de weg, de toegang tot de moderne loods die dienst doet voor de akkerbouw en de woning met achterliggende privétuin, blijft gehandhaafd.



Het beplantingsplan borduurt voort op het in de periode 2014-2016 in samenspraak met Stichting Landschapsbeheer Zeeland gerealiseerde beplantingsplan en bevat de volgende elementen:

- Solitaire bomen: Aan de zuidzijde van de bestaande loods worden in de tuin enkele solitaire bomen geplant die het zicht op de loods filteren.
- Uitbreiding struwelen: De bestaande struwelen worden op diverse plaatsen op het terrein vergroot waardoor de aanwezige groenstructuur wordt versterkt.
- Weide met bomen: Tussen het bestaande en het nieuwe erf wordt een weide met enkele solitaire bomen voorzien. De weide wordt omzoomd door het bestaande struweel waardoor de weide een meer besloten karakter krijgt.
- Knotwilgen: De knotwilgen als begeleiding van de Kokersweg blijven gehandhaafd en worden in westelijke richting uitgebreid.
- Boomgaard: De boomgaard aan de Kokersweg wordt in westelijke richting uitgebreid door de aanwezige groene elementen opnieuw te gebruiken. Hierdoor zal de boomgaard als een eenduidiger element aan de noordzijde van het perceel herkenbaar zijn en de bestaande bebouwing beter inbedden.
- Meidoornhaag: Een deel van het bestaande struweel achter op het perceel wordt vervangen door een meidoornhaag zodat er vanaf het nieuwe woonperceel een doorzicht ontstaat op het achterliggende landschap.
- Akkerrand: Aan de oostzijde van het perceel wordt de mestsilo gesloopt. Rondom deze silo is een zogenaamd kapbosje gecreëerd van gewone es. Door de essenziekte is al een deel van de aanplant weggevalen. Nu ook de functie, het zicht ontnemen op de mestsilo, vervalt wordt het kapbosje verwijderd en wordt ter plaatse de rand akkerrand voortgezet.
- Poel: Op het nieuw te vormen erf wordt aan de achterzijde een poel aangelegd, net als die op het bestaande erf al aanwezig is.

2.2 Contre Escarpe Retranchement

Landschappelijke analyse

Landschappelijke analyse laat zien dat het plangebied Contre Escarpe deel uitmaakt van een zone rond de wallen van Retranchement. De landschappelijke betekenis van de wallen blijkt al uit de Bonnekaart van begin 20^e eeuw. De zone rond de wallen van Retranchement wordt aan de westzijde landschappelijk begrensd door het uitwateringskanaal; het kanaal vormt de scheiding naar het open landbouwgebied en natuurgebied het Zwin aan de westzijde. Aan de noordwestzijde wordt de zone rond de wallen begrensd door de Cadzandseweg die op de oude inlaagdijk is gelegen; de dijk vormt de scheiding naar het open landbouwgebied van de Oudelandse Polder. Tussen de wallen en beide bovengenoemde open gebieden liggen halfopen natuurgebieden die recreatief gezien zeer aantrekkelijk zijn. Aan de zuidzijde van de wallen van Retranchement ligt het buurtschap Terhofstede met een ruime opzet van grote groene tuinen. Het plangebied maakt deel uit van het laatste gebied waar landbouw nog tot aan de wallen van Retranchement reikt. Dit laatste gebied wordt grofweg begrensd door de Molenstraat in het noorden, de Zanddijk in het oosten en de Platteweg in het zuiden. De ontwikkeling van Platteweg 4 met extensieve dagrecreatie en beplanting heeft al geleid tot een logisch landschappelijke begrenzing aan de open zijde. De analyse wordt verbeeld in figuur 10.

Opvallend daarbij is dat aan de zijde van de Molenstraat de minst heldere begrenzing van Wallen en landbouwgebied te vinden is. Op de plek waar de Molenstraat de vesting binnen gaat lag voorheen een bastion dat echter rond de Tweede Wereldoorlog is geslecht, waarna er woningen gebouwd zijn.



Figuur 10. Landschappelijke analyse plangebied Contre Escarpe

Bestaande situatie

De oorspronkelijke agrarische nederzetting van de Breijdelhoeve had en heeft een directe formele toegang op de Molenstraat die achtereenvolgens toegang gaf tot een woonhuis, een veestal en een grote landbouwschuur in de vorm van een wagenschuur met opslagruimte. De grote schuur was ook bereikbaar via de Zanddijk, zodat het grotere materieel niet door de woonomgeving hoefde.

In de afgelopen decennia is dit voormalige boerenerf met behoud en herstel van de drie cultuurhistorisch waardevolle gebouwen getransformeerd tot een tweetal erven. Op het voorste erf staat het woonhuis en is de voormalige veestal afgebroken en in dezelfde vorm opgebouwd als een gebouw met verblijfsrecreatieappartementen en een groepsaccommodatie. Dit is ook planologisch verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied als nieuwe economische drager.

Het voorste erf wordt ontsloten via de oorspronkelijke toegang op de Molenstraat en leidt naar een ruimte die mede door de aanwezigheid van beschermde bomen (een walnoot en twee witte paardenkastanjes) een serene sfeer heeft. Deze toegang wordt aan de oostzijde afgeschermd door een dichte boomgordel als afbakening naar de Zanddijk en de aangrenzende watergang. Direct gekoppeld aan het voorste erf zijn van noord naar zuid een boomgaard, een moestuin, een poel en een buitenspeelruimte voor de recreatieappartementen en de groepsaccommodatie gelegen. Deze vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief waardevolle groene inbedding leidt ertoe dat de oorspronkelijke functie van het plangebied als groene zone bij de Breijdelhoeve wat losser is geworden.



Figuur 11. Bestaande situatie Breijdelhoeve

Het achterste erf wordt geflankeerd door de grote cultuurhistorische waardevolle schuur, waarin met oog voor detail een woning en een recreatiewoning zijn gerealiseerd en waarbij het middendeel als bergruimte dient. Aan de andere zijde is een wagenschuur in aanbouw die het erf naar het open landschap toe afbakt. Dit erf wordt ontsloten via de Zanddijk.

Figuur 11 geeft een overzicht van de bestaande situatie, waarbij het plangebied met een rode stippellijn is weergegeven.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt op de Breijdelhoeve een derde erf ontwikkeld, waarbij gebruik gemaakt wordt van de landschappelijke structuur, zoals die al bestond in de vorige eeuw. In bijlage 2 is het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied Contre Escarpe opgenomen. In figuur 12 is de beoogde situatie weergegeven.



Uitgangspunt voor de beoogde situatie is dat de bestaande beplanting langs de Molenstraat en een gedeelte van de Contre Escarpe gehandhaafd blijft. Deze beplanting zorgt er immers voor dat de bebouwing van de Breydelhoeve vanaf de openbare weg minder zichtbaar is. Handhaving kan ook gepaard gaan met vervanging van bomen en versterking van de beplantingsstructuur. Voor een deel

gaat het om populieren die op het einde van de levensduur zijn. Deze populieren worden gefaseerd vervangen. De instandhouding en zo nodig versterking van deze bestaande beplanting is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Daarenboven komt er geïnspireerd op de situatie in 1970 een nieuwe bomenrij op enige afstand van de Contre Escarpe en een bomenrij in de richting noord zuid aan de oostzijde van het plangebied.

Geïnspireerd op de Breijdelhoeve wordt een derde erf voor drie woningen voorzien dat wordt ontsloten via de Contre Escarpe. Daartoe wordt de klinkerverharding die thans de eerste 12 meter van de Contre Escarpe bestrijkt, verlengd met circa 40 meter; de rest van de Contre Escarpe blijft onverhard. De ontsluiting komt uit op een gezamenlijk erf met één gezamenlijk bijgebouw voor de drie woningen. In het gezamenlijke bijgebouw heeft elke woning een eigen ruimte om de auto te stallen en/of als bergruimte te gebruiken. Het bijgebouw staat in het midden van een erf die de mogelijkheid biedt om met een lus om het bijgebouw heen te rijden, terug naar de Contre Escarpe.

De lus geeft toegang tot drie woningen. Elke woning met een maximale omvang van 1.000 m³ heeft een door gezamenlijk groen afgescheiden privétuin op het zuiden. De privétuin is 15 tot 20 meter diep en kan volledig naar eigen inzicht worden ingericht. De privétuinen lopen over in/bieden uitzicht op een gemeenschappelijke weide die de overgang naar de Breijdelhoeve vormt. Het gezamenlijk groen en het erf met het bijgebouw blijven in eigendom en beheer van de Breijdelhoeve. Daarmee is verzekerd dat het geheel van de drie erven een eenheid blijft.

De drie woningen én het gezamenlijke bijgebouw zijn qua stijl en vormgeving familie van elkaar en van de bebouwing op de Breijdelhoeve. Dat betekent dat zowel de drie woningen als het bijgebouw bestaan uit één bouwlaag met een kap en voorzien zijn van gedekte kleuren en natuurlijke materialen.

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Wet verbod pelsdierhouderij

Op grond van de Wet verbod pelsdierhouderij is sinds 2014 het houden van pelsdieren verboden en kregen de bedrijven die al pelsdieren hielden tot 2024 de gelegenheid de bestaande activiteit voort te zetten. Uitbreiding was echter al niet meer toegestaan. Eind 2020 is de Wet gewijzigd en is - een vervroegde beëindiging van de pelsdierhouderij afgekondigd die op 8 januari 2021 is ingegaan. Dat betekent dat de nertsenfarm aan de Kokersweg is gestopt.

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de ontwikkeling van 4 woningen en wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen

overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wonen is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Uit jurisprudentie komt echter naar voren dat de toevoeging tot 11 woningen niet opgevat hoeft te worden als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden 3 nieuwe woningen gebouwd in Retranchement en 1 woning in Zuidzande. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Dat laat onverlet dat de behoefte aan woningen wel aangetoond dient te worden. In de kustzone is sprake van een toenemende marktdruk vanuit tweede woningbezitters met een opdrijvend prijseffect. In de kern Retranchement stonden medio oktober 2021 (bron: Funda) slechts 2 woningen te koop en zijn in een tijdsbestek van een jaar 7 woningen verkocht. Binnen de kern bedroeg de verkooptijd gemiddeld minder dan 4 weken.

In 2023 is de woningmarkt afgekoeld. Er zijn in een tijdsbestek van een jaar 4 woningen verkocht en de verkooptijd van die woningen bedroeg circa 3 maanden. Er stonden eind maart 2023 nog 6 woningen te koop, waarbij er 4 al langere tijd te koop staan en waarbij de verkoopprijs nog niet naar beneden is bijgesteld.

Er is geen sprake van leegstand met verwaarlozing. Toevoeging van 3 woningen aan de rand van de kern voorziet derhalve in een behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. De provinciale ambitie is om Zeeland nog gezonder te maken. Een gezond gebied heeft een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, veiligheid) en is aantrekkelijk om in te wonen, te ontspannen en te bewegen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Beide plangebieden (Contre Escarpe en Kokersweg) zijn conform het provinciaal beleid gelegen in het landelijk gebied. Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt in het landelijk gebied. Het relevante artikel in de Omgevingsverordening daarbij is artikel 2.7

Artikel 2.7. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C geeft drie mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, te weten rood-voor-rood, ruimte-voor-ruimte en rood-voor-groen. In dit geval wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. Daarbinnen bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie. Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte.
- Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 - dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.

In paragraaf 3.3 worden de gemeentelijke regels beschreven en in paragraaf 3.4 wordt onderbouwd op welke wijze het initiatief voldoet aan de provinciale en gemeentelijke regels.

Het plangebied Kokersweg wordt verder niet geraakt, het plangebied Contre Escarpe wordt verder nog door de volgende regels uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Artikel 2.27.1 In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

Op de kaart behorende bij de Verordening staan de Wallen van Retranchement en de aan de andere zijde van de Molenstraat liggende Verschepolder aangeduid als bestaande natuur. Het plangebied ligt derhalve binnen de afwegingszone van 100 meter. De weg Contre Escarpe maakt geen deel uit van de bestaande natuur. In de beoogde situatie worden de kavels op de Contre Escarpe ontsloten en staan de woningen tenminste 34 meter van de Wallen en tenminste 50 meter van de Verschepolder.

Naar de Verschepolder is geen sprake van een verdere aantasting van de wezenlijke kenmerken van het natuurgebied. Tussen de noordelijke kavels en de Verschepolder wordt de bomenrij met onderbeplanting en de watergang gehandhaafd, zodat er geen sprake is van lichtvervuiling; daarenboven zorgt de Molenstraat al voor een verstoring die groter is dan die van twee woningen.

De bomenrij langs de Contre Escarpe blijft gehandhaafd, waarbij een nieuwe inrit naar het

lager gelegen plangebied wordt gerealiseerd. Er wordt achter de bomenrij een nieuwe rij bomen geplant met ertussen een door de Breijdelhoeve onderhouden groene zone. Daarmee wordt eventuele lichtverstoring beperkt en krijgen de Wallen een extra bescherming door de extra bomenrij.

2.28.1 In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.

Op de kaart behorende bij de Verordening staan de Wallen van Retranchement inclusief de direct binnen de wallen gelegen weides en de koren-pelmolen in Retranchement aangeduid als waardevolle elementen. De ontwikkeling vindt plaats buiten deze gebieden.

2.29.2 Een bestemmingsplan bevat regels tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wiken.

2.29.4 In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

Het plangebied bevindt zich op ruim 200 meter van de molen, een waardevolle en maalvaardige standerdmolen. Om de windvang niet onevenredig te beperken is een maximale goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan vastgelegd (paragraaf 4.2).

4.12.1 Bij of krachtens verordening of vergunning van het waterschap worden ten aanzien van het onttrekken van grondwater of infiltreren van water ten behoeve van andere doeleinden dan genoemd in artikel 6.4 van de wet, regels of voorschriften gesteld met als doelstelling het tegengaan van nadelige gevolgen voor:

- de kwantitatieve toestand van het grondwater in verdrogingsgevoelige natuurgebieden die zijn aangeduid in bijlage 15;
- een duurzame kwantitatieve toestand van het grondwater in andere gebieden dan bedoeld onder a;
- de kwaliteit van het grondwater, in geval van infiltratie van water.

Volgens bijlage 15 ligt het plangebied Contre Escarpe in de toetszone rond verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Grondwateronttrekking vindt als gevolg van het initiatief om drie woningen te bouwen niet plaats. Infiltratie vindt alleen plaats vanaf schone dakvlakken en schone verharde oppervlakten. Zie verder paragraaf 4.4.

Artikel 4.13 Regionale waterkeringen zijn waterstaatkundig van belang zijnde waterkeringen anders dan primaire waterkeringen bedoeld in artikel 1.1 van de wet. De regionale waterkeringen met de daarvoor geldende normen zijn aangeduid in bijlage 8.

Artikel 4.14 Op de overzichtskaart als bedoeld in artikel 5.1 van de wet wordt mede aangegeven welke ruimte als onderdeel van de beschermingszone naar het oordeel van het waterschap nodig is ten behoeve van een toekomstige versterking van de waterkering.

Gedeputeerde staten kunnen vrijstelling verlenen van het in de legger omschrijven waaraan waterkeringen naar ligging, vorm, afmeting of constructie moeten voldoen, voor zover de betreffende waterkeringen zich naar hun aard of functie niet lenen voor het omschrijven van die elementen.

De Molenstraat en de Wallen van Retranchement zijn op kaart 8 aangeduid als regionale keringen. Informatie van Waterschap Scheldestromen leert dat de meest noordelijke woning en een deel van het bijgebouw gelegen zijn in beschermingszone B van de regionale kering. Op grond van de Keur van Waterschap Scheldestromen is het verboden zonder vergunning in beschermingszone B afgravingen met een diepte van meer dan 5 meter te verrichten, waarbij een lijn onder 1:6 getrokken uit de grens van de beschermingszone A wordt overschreden, boringen en seismisch onderzoek te verrichten, werken met een overdruk van 10 bar of meer te plaatsen of te hebben, explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te

hebben of windturbines met een masthoogte hoger dan 25 meter te plaatsen of te behouden dan wel te verwijderen. Het initiatief voorziet niet in deze ingrepen, zodat er geen vergunning nodig is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

Het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een “Structuurvisie” zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

Om de ontwikkelingslijnen voor dit visiedocument tot stand te brengen binnen de gemeente Sluis zijn integrale afwegingen gemaakt. Daarbij is de vorige visie Krachtig Verbonden geëvalueerd, zijn de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2019-2022 in beeld gebracht en zijn de te verwachten ontwikkelingen geïnventariseerd. Naast de ruimtelijke structuurvisie, de woonvisie, het Wmo-beleidsplan (maatschappelijke ondersteuning) en het gebiedsplan ‘Natuurlijk Vitaal’ zijn de uitgangspunten uit de Zeeuwse Kustvisie, de ambities in het kader van de Toekomstige Zorg en het Aanvalsplan Wonen in het document verwerkt.

De voor de beoogde ontwikkeling relevante onderdelen passeren onderstaand de revue.

Wonen en bouw: wat willen we bereiken?

- Door te focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat, is de bevolkingsdaling afgeremd en de bevolkingsontwikkeling zo mogelijk gestabiliseerd.
- In 2040 is er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Het gaat daarbij om woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis passend te kunnen huisvesten (inclusief nieuwe migranten, arbeidskrachten en hun gezinnen). In het passend maken van het aanbod houden we tevens rekening met duurzaamheid, toegankelijkheid en zorggeschiktheid.
- Deeltijdwonen vormt een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.
- In het belang van de leefbaarheid is de bestaande recreatieve verhuur in de kernen ingekaderd en gereguleerd. Daarbij kan per kern sprake zijn van differentiatie. In basis wordt uitbreiding niet toegestaan.
- We willen huistechnologie en domotica inzetten om vroegsignalering, diagnose en zorg op afstand mogelijk te maken en reistijd te besparen, zowel voor de cliënt als voor de hulpverlener. Daarmee leveren we tevens een bijdrage aan het arbeidstekort in de zorg.
- We willen de uitgaven voor vervoersvoorzieningen, woonaanpassingen en hulpmiddelen inperken, onder meer door de woningvoorraad te herstructureren (meer nultredenwoningen, wonen en voorzieningen clusteren)

In de woningmarkt worden drie woningen op korte afstand van Retranchement toegevoegd die als nultredenwoning worden ontworpen met een slaap- en badkamer op de begane grond. Verder wordt een woning aan de Kokersweg gerealiseerd. Deze woningen krijgen zowel de mogelijkheid voor permanente bewoning als voor tweede woning. In het buitengebied blijft deze dubbele mogelijkheid bestaan, ook in het thans als ontwerp ter inzage liggende woonbeleidsplan. De woningen wordt toegevoegd op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling (zie verder 3.4).

Duurzaamheid en energietransitie: wat willen we bereiken?

- Het belang van duurzaamheid staat meer centraal bij onze beleidsvoornemens. Duurzaamheid dient een plaats te krijgen binnen alle beleidsterreinen.

- We zetten in, waar mogelijk, op besparing van energie. We besparen enerzijds als gemeentelijke organisatie en anderzijds wijzen we burgers en bedrijven op het belang van energiebesparing. Energiebesparing is de eerste stap in de energietransitie. Alles wat bespaard wordt, moet immers niet opgewekt worden.
- Een groter bewustzijn onder burgers over wat de energietransitie inhoudt en wat hun rol, mogelijkheden en uitdagingen daarbij zijn. Burgers die aan de slag willen met de energietransitie willen we stimuleren en mogelijkheden bieden. Ook willen we dat zij goed op de hoogte zijn van alle (on)mogelijkheden.

De te bouwen woningen voldoen aan de eisen vanuit het energiebeleid: gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal. Bij de uitwerking in de omgevingsvergunning wordt zo mogelijk in samenspraak met potentiële kopers het energiesysteem verder uitgedacht met de dan voorhanden zijnde mogelijkheden.

Natuur en landschap: wat willen we bereiken?

- Een gebied waar de gevolgen van klimaatverandering zo goed mogelijk opgevangen worden binnen het landschap en waar de overlast minimaal is.
- Een bijdrage leveren aan de instandhouding en versterking van de biodiversiteit, daar waar de gemeente hierop rechtstreeks invloed kan uitoefenen. Daar waar de gemeente indirect een bijdrage kan leveren, vervult ze een faciliterende rol.
- Behoud en versterking van het karakteristieke landschap waarbij een natuurlijk evenwicht zal zijn tussen de mogelijkheden voor activiteiten in het buitengebied en de specifieke kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten van de Wallen van Retranchement met de daarbinnen gelegen weiden, waaraan de ontwikkeling grenst, blijven ongestoord. De ontwikkeling vindt plaats nabij het nu al meest verstoorde deel, daar waar het bastion is geslecht om de toegang tot Retranchement te realiseren.

Woonbeleid

Op 22 juni is het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023-2032) vastgesteld. Het woonbeleid draagt bij aan levendigheid van kernen, draagvlak voor voorzieningen en een gezond vestigingsklimaat, gecombineerd met een passende arbeidsmarkt. Het woonbeleid gaat uit van een groei van het aantal huishoudens (door migratie) en een transformatie van de bestaande deels gedateerde woningvoorraad.

Het woonbeleid onderkent 8 uitvoeringsacties:

1. Investeren in de bestaande woningvoorraad;
2. Nieuwe plannen worden afgewogen met behulp van een toetsingskader;
3. Toepassen voorkeursvolgorde bij toevoegen sociale huur en/of flexwoningen;
4. Aanwijzen groei-, balans-, en transitiegebieden;
5. Schrappen van ongewenste plancapaciteit;
6. Scheiden 2e woningen en toeristische verhuur en permanente woningmarkt;
7. Jaarlijks monitoren van ontwikkelingen in vraag volgens de programma's en de ontwikkeling van het (plan)aanbod;
8. Iedere drie jaar een tussentijdse evaluatie van de stand van zaken en richting van het beleidsplan.

Voor het onderhavige plan zijn alleen de uitvoeringsacties 2 en 6 mogelijk relevant. Het toetsingskader nemen kleinschalige (maximaal 8 woningen), bijzondere en structuurversterkende concepten een bijzondere plek. Meer mogelijkheden zijn er als er sprake is van het oplossen van een ruimtelijk probleem. Met de sanering van de nertsenhoudery wordt een ruimtelijk probleem opgelost. Drie van de vier woningen die op grond daarvan gerealiseerd mogen worden, worden verplaatst naar een locatie dicht bij het stedelijk gebied van Retranchement met een uitstekende aansluiting voor langzaam verkeer en auto. Het heeft daarmee een aantoonbare meerwaarde voor de kern, zoals verwoord in het toetsingskader.

Het beleidsplan Wonen vormt de grondslag om permanent wonen te versterken en het tweede woningbezit en toeristische verhuur binnen de woonkernen beheersbaar te krijgen c.q. zo mogelijk terug te dringen. Toeristische verhuur is in het plan uitgesloten en niet aan de orde. De woningen zijn evenwel uitermate geschikt voor tweede woninggebruik. In een amendement heeft de gemeenteraad besloten dat nieuwbouwwoningen bij verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied uitsluitend gebruikt mogen gaan worden ten behoeve van permanente bewoning. Omdat het onderhavige plan al gereed was voordat de kaders van het woonbeleid duidelijk waren en de gemeente al een (gerechtvaardigde) toezegging had gedaan, mag in dit bestemmingsplan in de specifieke gebruiksregels worden opgenomen dat nieuwbouwwoningen gebruikt mogen worden voor zowel permanente bewoning als voor tweede woninggebruik.

Uitwerking ruimte-voor-ruimtebeleid

In het bestemmingsplan Buitengebied is het ruimte-voor-ruimtebeleid verder uitgewerkt. Dat heeft geresulteerd in een wijzigingsbevoegdheid om nieuwe woningen te kunnen toevoegen in ruil voor de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing. Daarbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. Er dient sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst, hetgeen blijkt uit:
 - de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
 - de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
 - het erfinrichtings- en beplantingsplan;
 - de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;
- b. de volgende relatie tussen het aantal toe te voegen woningen en de benodigde oppervlakte te slopen bebouwing is van toepassing:
 - ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
 - ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
- c. de gebouwen aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technisch/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht; nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;
- d. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter;
- e. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter respectievelijk 8 meter;
- f. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
- g. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
- h. 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 burgmeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Gemeentelijk beleid 'Verplaatsen van bouwtitels'

De gemeenteraad van Sluis heeft op 30 april 2020 de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis' vastgesteld. Dit is een uitwerking van het provinciaal beleid rood-voor-rood en ruimte-voor-ruimte. In de beleidsnotitie is een stappenplan opgenomen, waarbij voor verplaatsingen binnen het buitengebied het volgende beoordelingskader wordt gehanteerd.

Stap 0. Voldoen aan ruimte voor ruimte regeling

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in de Tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis.

Stap 1. Gebruik van bestaande bouwtitels

Voor verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied komen enkel bestaande bouwtitels in aanmerking. Voor zover het een verplaatsing van een bouwtitel die opgenomen is in een wijzigingsplan (bijvoorbeeld de ruimte voor ruimte-regeling) betreft, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid én dient de behoefte aangetoond te worden.

Stap 1b. Bestaande bouwtitels die niet in aanmerking komen

Bestaande bouwtitels die niet in aanmerking komen zijn:

- a. Bouwtitels gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
- b. Bouwtitels binnen een bebouwingsconcentratie of een lintbebouwing in het buitengebied.
- c. Bouwtitels verkregen in ruil voor de instandhouding van een cultuurhistorisch beschermingswaardig gebouw dan wel bouwwerk.

Stap 2. Grondslagen voor verplaatsing

Enkel op grond van één van de onderstaande grondslagen komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing:

1. Er is sprake van een milieuknelpunt of andere dwingende omgevingsfactoren die de verplaatsing noodzakelijk maakt.
2. Bedrijven die gerelateerd zijn aan het buitengebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
3. Het saneren van de opstallen van een (voormalig) bedrijf na bedrijfsbeëindiging, waarbij het aantal vierkante meters te saneren opstallen gerelateerd is aan de minimale oppervlaktes zoals benoemd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied (2de herziening)'.

Naast de bovenstaande redenen is het enkel mogelijk wanneer omstandigheden de verplaatsing van de bouwtitels noodzakelijk maakt. Hierbij wordt invulling gegeven dat een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door de verplaatsing van de bouwtitel.

Stap 3a. Ruimtelijke aanvaardbaarheid – saneren bestaande locatie

Bij verplaatsing van een bouwtitel dient het planologisch onmogelijk gemaakt te worden dat op de bestaande locatie, na verplaatsing van de bouwtitel, nog de mogelijkheid bestaat om een woning te realiseren en dient de bestaande bebouwing gesaneerd te worden.

Stap 3b. Ruimtelijke aanvaardbaarheid – geschikte locatie nieuwbouwwoning

Het is mogelijk om op de volgende locaties de nieuwbouwwoning te realiseren:

- Binnen een straal van 500 meter (vogelvlucht) van een burgerwoning gelegen binnen bestaand gebied mits landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd.
- Binnen een straal van 500 m (vogelvlucht) van een burgerwoning gelegen binnen een bebouwingsconcentratie of bestaande lintbebouwing mits landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd.
- Een locatie waar alreeds detonerende (agrarische) bebouwing aanwezig is, maar onvoldoende oppervlakte aanwezig is voor de realisatie van een compensatiewoning op grond van de ruimte voor ruimte regeling.

Stap 3c. Ruimtelijke aanvaardbaarheid – omvang nieuwbouwwoning

De omvang van de te slopen woning en de omvang van de nieuwbouwwoning dienen in verhouding met elkaar te staan. Hierdoor mag een nieuwbouwwoning tweemaal de inhoud hebben van de te slopen woning tot maximaal 1.000m³.

3.4 Onderbouwing toepassing ruimte-voor-ruimte beleid

In het voorgaande zijn de beleidsregels vanuit provincie en gemeente geformuleerd. Onderstaand wordt stap voor stap onderbouwd op welke wijze in de bouw van drie woningen op de locatie Contre Escarpe en één woning op de locatie Kokersweg kan worden voorzien.

1. Sloop Kokersweg

Op de locatie Kokersweg wordt een volume met een totale oppervlakte van 4.200 m² gesloopt:

- Circa 105 m² loods op het perceel dichtbij de Mariastraat;
- Circa 875 m³ mestlo (195 m²);
- Circa 7.800 m³ aan nertsensheds (circa 3.900 m²).

Op basis van deze sloop zijn drie compensatiewoningen mogelijk (drie bouwtitels), zowel op grond van provinciaal als gemeentelijk beleid.

2. Extra bouwtitel als gevolg van Wet verbod pelsdierhouderij

Op 17 maart 2021 en op 7 december 2022 is een in opdracht van de ondernemer opgestelde exploitatieopzet aan provincie en gemeente verstrekt, die als onderbouwing dient voor een vierde bouwtitel. De exploitatieopzet is door een onafhankelijk extern adviseur beoordeeld. In dit specifieke geval is een vierde bouwtitel onderbouwd op grond van het moeten stoppen van de bedrijfsvoering op grond van de Wet verbod pelsdierhouderij. Voorwaarde is wel dat beide agrarische bouwvlakken aan de Kokersweg zullen worden gesaneerd en wegbestemd. Ook de mestlo dient te worden geamoveerd. Daarmee krijgt de op basis van de provinciale ruimte voor ruimteregeling vereiste aantoonbare meerwaarde voor het landschap gestalte.

3. Geen belemmeringen sloop

De te slopen bebouwing, bestaande uit een detonerende schuur, een mestlo en nertsensheds vormt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de sloop wordt de openheid van het landschap rond Kokersweg sterker. Er blijft een gebruikelijk erf bestaan, dat één woning herbergt en net als het erf van Kokersweg 1 van beplanting rondom wordt voorzien, zodat een heldere structuur in het landschap ontstaat.

4. Waarborgen voorkomen heroprichting

In dit bestemmingsplan worden drie nieuwe bouwtitels aan de locatie Contre Escarpe en één bouwtitel aan de locatie Kokersweg toegekend, terwijl tegelijkertijd de agrarische bouwvlakken aan de Kokersweg worden wegbestemd met een voorwaardelijke verplichting tot slopen van de loods op het perceel dichtbij de Mariastraat, de mestlo en de nertsensheds alsmede een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van erfbeplanting rond het nieuw gedefinieerde woonperceel. Daarmee is de sloop en het voorkomen van heroprichting gewaarborgd.

5. Bouwtitels komen in aanmerking voor verplaatsing

De opstallen aan de Kokersweg liggen in open agrarisch gebied met rondom alleen agrarische gronden en twee woonerven (Kokersweg 1 en Kokersweg 4). Ze maken dus geen deel uit van een bebouwingsconcentratie en zijn niet cultuurhistorisch waardevol. Het initiatief voldoet daarnaast aan de derde grondslag voor verplaatsing, te weten het saneren van de opstallen van een (voormalig) bedrijf na bedrijfsbeëindiging, waarbij het aantal vierkante meters te saneren opstallen gerelateerd is

aan de minimale oppervlaktes zoals benoemd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied (2de herziening)'. De bouwtitels die voortkomen uit de sanering van de opstallen aan de Kokersweg en het wegbestemmen van de agrarische bouwvlakken, komen daarmee in aanmerking voor verplaatsing.

6. Geschiktheid locatie

De locatie aan de Contre Escarpe ligt binnen een straal van 500 meter (vogelvlucht) van een burgerwoning gelegen binnen bestaand gebied. De woningen binnen de kern van Retranchement liggen op circa 130 meter; alleen de Wallen van Retranchement liggen ertussen. De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd doordat het inpassingsplan aan de regels is gekoppeld. Dit inpassingsplan heeft betrekking op het gebied tussen de Wallen van Retranchement en het erf van de Breydelhoeve.

7. Eisen nieuwbouwwoning

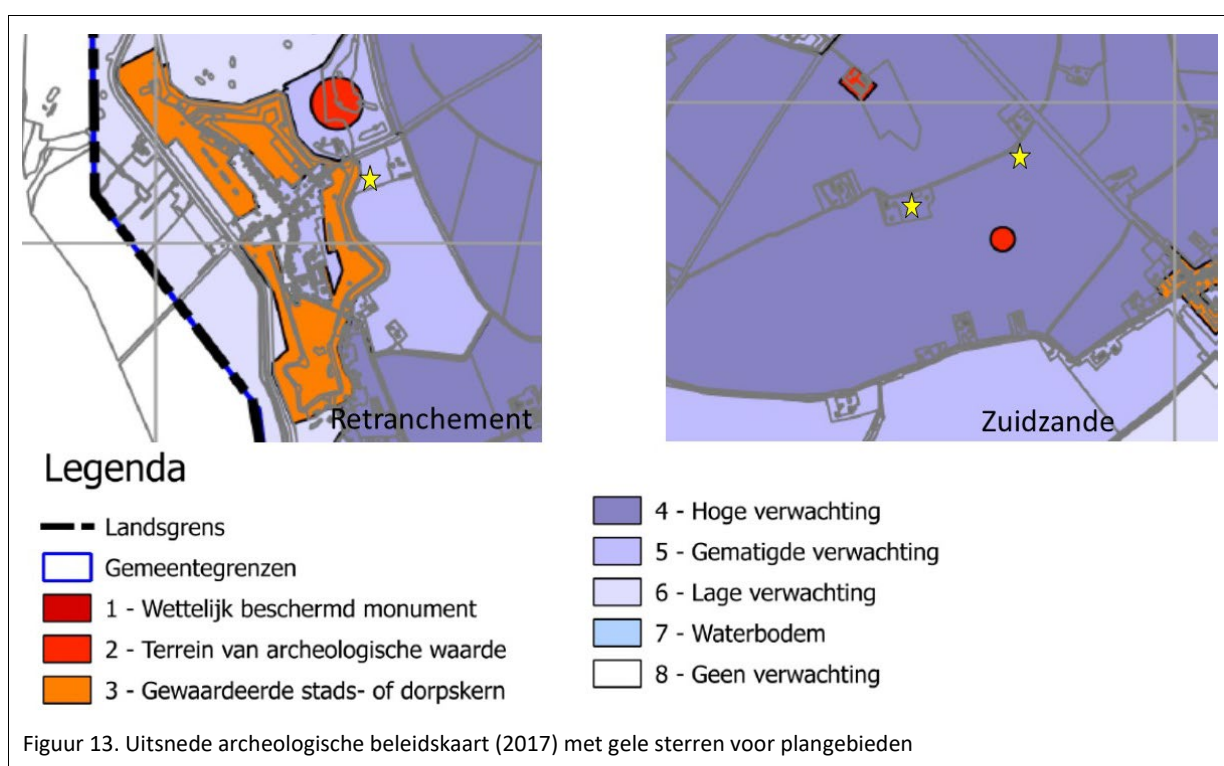
De maximale inhoud van de vier nieuwbouwwoningen van 1.000 m³ per woning is in dit bestemmingsplan vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn op de locatie Contre EScarpe lager dan in het beleid is toegestaan, onder invloed van de molenbiotoop. De bijgebouwenregeling is gebaseerd op de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis. De woonpercelen voorzien in de eigen parkeerbehoefte en er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder c.q. er is akoestisch sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat. De naastgelegen percelen zijn eigendom van één van beide initiatiefnemers, zodat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat volledig aan het provinciaal en het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten. De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.



De archeologische waarde van het plangebied

Op de archeologische beleidskaart (figuur 13) valt het plangebied Contre Escarpe in de zone met een gematigde archeologische verwachting en de locatie Kokersweg in de zone met een hoge archeologische verwachting. Voor de locatie Kokersweg is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 en voor de locatie Contre Escarpe is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3A van toepassing. Deze dubbelbestemmingen worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn te vinden in bijlage 3. Voor het plangebied Kokersweg geldt op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke informatie, de historische situatie en bekende archeologische gegevens een middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingsterreinen uit de Middeleeuwen. Eventuele waarden bevinden zich in de top van de getijdenafzettingen en/of in eventuele ophogingslagen, direct onder de bouwvoor. Op de locatie Kokersweg worden niet diep gefundeerde opstallen gesloopt, zonder dat er (substantiële) nieuwe bodemroering plaatsvindt. Ter plaatse van de eerdere opstallen wordt een woning en een

bijgebouw gerealiseerd. De maximale oppervlakte van de bodemroering als gevolg van de bouw van deze woning, ligt sowieso onder de vrijstellingsgrens van 500 m². Dat betekent dat nader onderzoek niet nodig is. Bij graafwerkzaamheden moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.

Voor het plangebied Contre Escarpe geldt een lage verwachting voor archeologische vindplaatsen vóór de Middeleeuwen, aangezien het gebied toen heel nat was. Mogelijk was al in de Vroege Middeleeuwen bewoning mogelijk in het gebied vanwege de ligging van het plangebied aan de zuidwestelijke kant van het eiland Cadzand. Op basis van het historisch kaartmateriaal en enkele archeologische waarnemingen, zijn er aanwijzingen dat in het gebied een dorp of gehucht aanwezig was in de Late Middeleeuwen tot en met 16de eeuw of zeer vroege 17de eeuw. Op basis van het historisch kaartmateriaal zijn er ook aanwijzingen dat er in deze periode een groter stenen gebouw met toren binnen of in de directe omgeving van het plangebied heeft gestaan.

In 1604 heeft Prins Maurits op de locatie van het plangebied een kampement opgeslagen om Sluis te belegeren. Na de verovering is een verschansing aangelegd, het latere Retranchement. De eerste fase van deze verschansing bevond zich waarschijnlijk deels binnen het plangebied. In het meest noordelijke deel moet een dichtgegooid gracht uit de periode 1604-1630 worden verwacht. Boven- genoemde waarden bevinden zich naar verwachting in de top van de getijdenafzettingen en/of in eventuele ophogingslagen, direct onder maaiveld. Geadviseerd wordt ter plaatse van de voorgenomen bebouwing een inventariserend veldonderzoek – boringen (verkennende fase) uit te voeren.

Conclusie

Door toepassing van de dubbelbestemming Waarde Archeologie blijft de bescherming van de mogelijke archeologische waarde gewaarborgd. Voor de locatie Contre Escarpe wordt een inventariserend veldonderzoek met boringen voorbereid.

4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.

Molenbiotoop

Op ruim 200 meter afstand staat de open standerdmolen van Retranchement. Deze molen heeft voor zover bekend nooit een naam gehad. De huidige molen is na de storm van 1717 circa 70 meter noordwestelijk van de oorspronkelijke plek herbouwd. De molen overleefde de Tweede Wereldoorlog, zij het zeer beschadigd. Direct na de oorlog is de molen hersteld en weer in gebruik genomen. In 1977 is de molen door de gemeente Sluis overgenomen. Na een grondige opknapbeurt in 1982 is in 2002 de molen zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat hersteld

De molen van Retranchement is een van de weinige molens met een houten hoepelvang; deze vang is bovendien de enige historische, omdat andere hoepelvangen reconstructies zijn. De kast van de molen is steenrood geverfd en wit afgebiesd. De voorzijde en de kap zijn gedekt met schaliën. De molen wordt thans nog op vrijwillige basis af en toe gebruikt voor het malen van graan.

Om de maximale toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt normaliter de volgende formule toegepast (uit: Handleiding Molenbiotoop; vereniging De Hollandsche Molen): $H = x/n + c \cdot z$. Hierin is x de afstand van de molen tot het plangebied, n een constante die verschilt afhankelijk van het type gebied, c een constante die normaliter op 0,2 gesteld wordt en is z de askophoogte van de molen ten opzichte van het maaiveld. In dit geval is sprake van grotendeels bebouwd gebied, zodat de constante n op 50 wordt gesteld. De askophoogte van de molen ligt op 13 meter. Hantering van de formule levert dan op 240 meter afstand een maximale hoogte op van afgerond 7,40 meter. In het vigerende bestemmingsplan is voor de zone tussen 200 en 300 meter een maximale hoogte van 8,60 meter aangehouden. In dit bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte op 8 meter bepaald. De windvang zal daardoor zeker niet beperkt worden, nu de woningen vanuit het perspectief van de molen gebouwd worden achter de hoge bomen langs de Contre Escarpe. Er is daar al sprake van een verminderde windvang.

Conclusie

Er wordt een maximale bouwhoogte van 8 meter in dit bestemmingsplan verankerd. Daarmee wordt door de bouw van de woningen op deze locatie de windvang van de molen zeker niet verslechterd. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bodem

Beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De bodemkwaliteit van het plangebied Kokersweg

In het plangebied Kokersweg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, nu er sprake is geweest van een agrarisch erf. De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in bijlage 4. Daaruit blijkt de bodem ter plaatse is opgebouwd uit een laag die hoofdzakelijk uit zandige klei en plaatselijk uit matig fijn zand met een siltige toevoeging bestaat (1 meter beneden maaiveld), een laag met zandige klei (1 tot 2 meter beneden maaiveld) en een laag met matig fijn zand met een sterk siltige toevoeging daaronder. De grondwaterstand is tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden bepaald op een diepte van 1 meter beneden maaiveld. In de ondergrond is

plaatselijk een bijmenging met resten baksteen aangetroffen. Er zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan met betrekking tot de (voormalige) brandstoftanks.

In de bovengrond is plaatselijk een lichte verontreiniging met PAK boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan molybdeen boven de streefwaarde aangetoond.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De aangetoonde verontreiniging is dermate gering dat deze geen belemmering vormt voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten. Er zijn met de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Het plangebied is op basis van de huidige informatie en de tijdens de veldwerkzaamheden gedane zintuiglijke waarnemingen (sporadisch baksteen) niet verdacht op het voorkomen van asbesthoudende materialen in de bodem.

De bodemkwaliteit van het plangebied Contre Escarpe

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied Contre Escarpe in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken", hetgeen duidt op een kleine kans op verontreiniging. Uit de historische topografische kaarten blijkt dat er in het plangebied nooit bebouwing heeft bestaan. Ook is er geen sprake geweest van boomgaarden voor de productie. Het plangebied Contre Escarpe is daarmee onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Conclusie

Mede op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering.

4.4 Water

Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Waterschap Scheldestromen is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert het waterschap het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Watertoets plangebied Kokersweg

De watertoetstabel voor het plangebied Kokersweg is opgenomen in bijlage 5.

Het plangebied Kokersweg is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering.

Het plangebied ligt in een matig zettingsgevoelig gebied met beperkte mogelijkheden voor infiltratie.

Er wordt in het plangebied een nertsenfarm, een mestsilo en een schuur afgebroken en daarvoor in de plaats komt één woning met een bijgebouw terug. Het bebouwde en verharde oppervlak neemt derhalve stevig af. Er is geen noodzaak voor het aanleggen van extra waterberging. In het landschappelijk inpassingsplan is wel een extra vijver op het terrein voorzien.

Het vuil water van de nieuwe woning wordt aangesloten op een IBA (minimaal klasse 1). Dat is een verbeterde septictank met inhoud van minimaal 6 m³ die voldoet aan NEN EN 12566-1 (dus toilet-, keuken-, bad, wasmachine afvoer allemaal op de IBA). Het regenwater voert af op de sloot.

Watertoets plangebied Contre Escarpe

De watertoetstabel voor het plangebied Contre Escarpe is opgenomen in bijlage 6.

De Molenstraat en de Wallen van Retranchement zijn aangeduid als regionale kering. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van de als waterkering fungerende Wallen van Retranchement (figuur 15). De meest noordelijke woning en het bijgebouw liggen in beschermingszone B van de als regionale kering functionerende Molenstraat, waarbij de noordgevel van de woning tegen beschermingszone A aan ligt.



Figuur 15. Positie van de beschermingszone en de waterkering

Mocht de woning toch deels in de beschermingszone A gebouwd worden is op basis van de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2012 een watervergunning vereist. Op basis van het Vergunningenkader waterkeringen 2018 geldt voor regionale waterkeringen dat buiten de bebouwingscontouren nieuwbouw in de beschermingszone A enkel is toegestaan als de kering een overmaat heeft ten opzichte van het normprofiel. Voorwaarde is dat het waterkerend vermogen van

de waterkering niet wordt aangetast en dat beheer en onderhoud mogelijk blijft. Een nadere toetsing door het waterschap geeft aan dat de Molenstraat een aanzienlijke overmaat heeft ten opzichte van het normprofiel. Het bouwen van de woning zal geen consequenties hebben voor het waterkerend vermogen van de kering en het beheer en onderhoud wordt er niet door belemmerd/ bemoeilijkt. Conclusie is dat als binnen de beschermingszone van de Molenstraat gebouwd wordt, daar vergunning voor verleend kan worden.

Op grond van de Keur van Waterschap Scheldestromen is het verboden zonder vergunning in beschermingszone B afgravingen met een diepte van meer dan 5 meter te verrichten, waarbij een lijn onder 1:6 getrokken uit de grens van de beschermingszone A wordt overschreden, boringen en seismisch onderzoek te verrichten, werken met een overdruk van 10 bar of meer te plaatsen of te hebben, explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben of windturbines met een masthoogte hoger dan 25 meter te plaatsen of te behouden dan wel te verwijderen. Het initiatief voorziet niet in deze ingrepen. Zo lang de woning buiten beschermingszone A gebouwd wordt, is derhalve geen watervergunning nodig.

Het plangebied ligt volgens de provinciale waterkansenkaart in een niet zettingsgevoelig gebied met ruime mogelijkheden voor infiltratie. Vanwege de optredende grondwaterstanden is de exacte infiltratiecapaciteit een aandachtspunt. Door de bebouwing en verharding (terrassen en parkeren) neemt de verharding in het plangebied toe. In de beoogde ontwikkeling wordt het thans volledig onverharde plangebied van circa 1½ hectare gedeeltelijk ingevuld met gebakken klinkerverharding (ringvormige ontsluiting rond gezamenlijk bijgebouw van circa 1.120 m²), drie woningen en een gezamenlijk bijgebouw met een gezamenlijk dakoppervlak van circa 900 m² en drie privétuinen die deels met terrassen kunnen worden ingericht van in totaal circa 1.125 m². Uitgaande van 60 m² terras per woning neemt de bebouwing en verharding toe met in totaal 2.200 m² (1.120+900+180).

Aan deze bergingsopgave kan worden voldaan door een groen dak te realiseren en door aan de buitenzijden van de percelen een wadi aan te leggen die samen met de omliggende beplanting buiten de kavels een duidelijke perceelscheiding vormt. Bij een dergelijke solitaire voorziening moet de capaciteit van de voorziening gedimensioneerd worden op de volledige T=100 neerslaghoeveelheid van 147 mm. Dat betekent een voorziening met een capaciteit van 323,4 m³. Als ook gebruik gemaakt wordt van de capaciteit van het omliggende watersysteem (gedeeltelijke versnelde afvoer via de watergangen) kan de voorziening gedimensioneerd worden op 75 mm ofwel een capaciteit van 165 m³. De exacte wijze van waterberging wordt bij de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgewerkt. Daarvoor is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Het hemelwater dat op het perceel valt, wordt volledig afgekoppeld en op het perceel geborgen. Omdat de woningen en de verharding wordt gerealiseerd met niet uitloogbare materialen en het gebruik van de verharding zeer beperkt is (drie woningen) blijft het hemelwater dat op het plangebied valt, schoon. Het totale gebied kan dan ook worden afgekoppeld, zodat er geen effect is op het naastgelegen natuurgebied en de kwaliteit van het grondwater. Aan de vereisten van provinciaal beleid (artikel 4.12.1 Omgevingsverordening) wordt voldaan.

Voor het vuilwater worden de drie woningen aangesloten op de cluster van drukrioleringen voor de woningen Molenstraat 23-27. Voor de drie nieuwe woningen moet het cluster worden uitgebreid met één rioolgemaal en een deel rioolpersleiding. Elke nieuwe woning sluit met een eigen riolering aan op het te realiseren rioolgemaal. De bestaande bebouwing van de Breydelhoeve sluit met een rioolpersleiding reeds aan op gemeentelijke riolering in de Molenstraat. Omdat de bestaande rioolpersleiding door de nieuwe percelen loopt, worden deze rioolpersleidingen omgelegd en aangesloten op het nieuw te realiseren rioolgemaal. Vanuit het nieuwe rioolgemaal wordt het vuil water vervolgens naar het gemeentelijk riool gepompt.

4.5 Verkeer en parkeren

Beleid

Het beleid rondom verkeer en parkeren in de gemeente Sluis is vastgelegd in de nota 'Krachtig verbonden'. Voor verkeer is opgenomen dat de infrastructuur, met uitzondering van de lijnen naar de kust, voldoet. Dit wordt grotendeels bevestigd in 'Een veilig Sluis, Verkeersveiligheidsplan gemeente Sluis 2018-2025'. Voor parkeren is het 'beleid parkeernormen' en de 'parapluherziening parkeren gemeente Sluis' vastgesteld. Daarin zijn voor allerlei functies parkeernormen opgenomen, waaraan de gemeente Sluis toetst. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Verkeer van en naar het plangebied

De afwikkeling van autoverkeer van en naar het plangebied Contre Escarpe vindt plaats via de Molenstraat naar Cadzand en van daar uit naar de Potjes, waar de provinciale weg van Breskens naar Sluis bereikt wordt. De afwikkeling van het autoverkeer van en naar het plangebied Kokersweg verloopt via de Mariastraat naar de provinciale weg van Breskens naar Sluis of naar de N253 bij Oostburg (door Zuidzande).

De verkeersgeneratie kan afgeleid worden uit de kentallen van het CROW (publicatie 381, december 2018). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is niet stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is buitengebied. Voor vrijstaande woningen wordt gerekend met 8 verkeersbewegingen per etmaal. Naar de locatie Kokersweg komen er 8 bewegingen bij, maar de aan- en afvoer van (materiaal en voeding voor) pelsdieren valt weg. Van en naar het plangebied Contre Escarpe komen derhalve 24 bewegingen. Deze zeer beperkte toename op het wegennet kan eenvoudig afgewikkeld worden. Daarvoor wordt in nauwe samenspraak met de wegbeheerder (Waterschap Scheldestromen) het gedeelte van de Contre Escarpe tussen de nieuwe toegang tot het erf van de drie nieuwe woningen en het bruggetje over de watergang langs de Molenstraat voorzien van een deugdelijke constructie van de ondergrond en voorzien van een verharding van gebakken klinkers. Deze verharding wordt ook doorgezet op het erf voor een eenduidig beeld. De rest van de Contre Escarpe blijft onverhard.



Figuur 16. Parkeeroplossing met per woning twee parkeerplaatsen in het bijgebouw en twee parkeerplaatsen aan het erf

Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In het beleid parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen, waarbij beide plangebieden buiten de bebouwde kom liggen. De norm voor het parkeren bij vrijstaande woonhuizen ligt op 2,4 met een bandbreedte van 0,4. Zoals op figuur 16 te zien is, voorziet het gemeenschappelijke bijgebouw in drie eenheden met elk twee parkeerplaatsen en bergruimte. De precieze wijze waarop de parkeerplaatsen worden ingericht (carport of garage) is nog niet duidelijk.

Op het erf is aan de noordzijde van het gemeenschappelijke bijgebouw een strook met een breedte van 2½ met voorzien waar zes langspaarkeerplaatsen passen. Deze worden in doorgroeistenen uitgevoerd, zodat bij weinig gebruik de landschappelijke groene uitstraling overheerst. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Westerschelde & Saeftinghe en Zwin & Kievittepolder. De afstand bedraagt minimaal 840 meter (tussen plangebied Contre Escarpe en Zwin & Kievittepolder). Gezien de grote afstand van de natuurgebieden tot het plangebied en de zeer beperkte impact van de ontwikkeling kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen directe invloed heeft op de genoemde natuurgebieden. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou op die afstand aan de orde kunnen zijn. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemming-verlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat er geen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. In bijlage 7 is voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase een berekening gemaakt in AERIUS. De uitgangspunten voor de berekening zijn opgenomen in een toelichtende memo in bijlage 7. AERIUS geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

NatuurNetwerk Zeeland

Het plangebied Kokersweg ligt op grote afstand van het NatuurNetwerk. De activiteiten daar worden verminderd, maar de omvang van het plangebied blijft gelijk, zodat er geen effecten kunnen zijn op natuurwaarden. Het plangebied Contre Escarpe grenst direct aan het NatuurNetwerk Zeeland. In figuur 17 is zichtbaar dat de Wallen van Retranchement als bestaande of nieuwe natuur en voor een klein deel als agrarisch gebied van ecologische betekenis zijn aangeduid. Het plangebied is gelegen binnen de afwegingszone natuurgebieden zoals aangegeven in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. In de verordening is opgenomen dat in deze situaties een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en aannemelijk worden gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.



Figuur 17. Uitsnede Natuurbeheerplan (Provincie Zeeland, 2021) met zwarte ster plangebied

Het wallencomplex Retranchement (27 ha) is nu een aaneenschakeling van kleine landschapselementen. Dijken, weiljes, meidoornhagen, knotbomen, hoogstamfruit en drinkputten liggen verspreid over het gebied. Voor de Wallen van Retranchement is in het Natuurbeheerplan Zeeland het beheertype Bloemdijk van kracht. Grazers houden het gebied open, soms aangevuld met maaibeheer. Het Zeeuwse Landschap onderhoudt ook heggen en knotbomen in het gebied. Het gebied herbergt onder meer de boomkikker, felgekleurde libellen langs de kruidenrijke oevers, graafbijen en -wespen in zandige stijlkantjes en zangvogels broedend in de meidoornhagen en de steenuil in de oude knotbomen. Befaamd zijn de Wallen van Retranchement als groeiplaats van vier kleine, zeldzame klavertjes: kleine rupsklaver, ruwe klaver, gestreepte klaver en onderaardse klaver groeien op de droge zonnige dijkhellingen. Deze soorten houden van korte vegetatie en daar zorgen de grazende koeien voor.

Het plangebied grenst aan de Contre Escarpe, een bestaande weg die om de Wallen van Retranchement voert. De uitweg van de drie nieuwe woningen op de Contre Escarpe ligt dicht bij de Molenstraat, zodat er nauwelijks gebruik gemaakt hoeft te worden van de route. Daarbij wordt dat deel van de route verhard met gebakken klinkers. De bestaande laanbeplanting langs de Contre Escarpe blijft intact en de woningen komen op enige afstand te liggen, waarbij het tussenliggende gebied met een nieuwe bomenrij een goede overgang vormt. Daarmee is het aannemelijk dat de waarden van het Natuur Netwerk niet worden aangetast.

Flora en fauna

In het plangebied Kokersweg worden een enkelsteense halfopen veldschuur, een mestsilo en nertsensheds gesloopt. De te slopen opstallen hebben geen enkele betekenis voor beschermde diersoorten.

In het plangebied Contre Escarpe staan geen te slopen opstallen en er de bestaande bomen blijven gehandhaafd. De woningen op de noordelijke kavels worden gebouwd op een met bomen omzoomde open plek. In het plangebied kunnen kleine zoogdieren aanwezig zijn. Het betreft hier dan algemene soorten muizen en mol. Overige beschermde natuurwaarden zijn niet te verwachten.

In de Wet natuurbescherming staat ook het principe van 'zorgvuldig handelen' beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook al geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om voorafgaande aan de feitelijke ingreep de vegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te blijven maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor blijft het gebied ongeschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen.

Conclusie

Het plan heeft geen significant nadelig effect op Natura 2000 gebieden of het Natuur Netwerk Zeeland. Er is geen sprake van een significant nadelig effect op beschermde soorten. Ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Milieuzonering

Beleid

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Milieuzonering wordt veelal afgewogen met behulp van de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aan elke bedrijfsactiviteit is een minimaal aan te houden afstand gekoppeld.

Toepassing op het plangebied Kokersweg

In het plangebied Kokersweg worden opstallen gesloopt en verdwijnt de intensieve veehouderij. De situatie voor de omliggende woningen wordt daarmee beter.

Toepassing op het plangebied Contre Escarpe

In het plangebied Contre Escarpe worden drie woningen toegevoegd. De dichtstbijzijnde agrarische bouwvlakken (zonder aanduiding intensieve veehouderij) liggen op minimaal 450 meter; deze afstand is veel groter dan de minimaal aan te houden afstand van 200 meter in geval er sprake zou zijn van een melkveehouderij. De enige bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving betreft het aannemersbedrijf aan de andere zijde van de Molenstraat. De afstand gemeten vanaf de uiterste plek waar bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend en de uiterste plek waar vergunningvrij bijgebouwen bij woningen kunnen worden gebouwd, bedraagt circa 75 meter. Voor een aannemingsbedrijf geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter voor aannemersbedrijven met een bedrijfsoppervlak van maximaal 2.000 m². Het bedrijfsoppervlak van het aannemersbedrijf aan de andere zijde van de Molenstraat is beduidend kleiner. Er wordt derhalve voldaan aan alle afstanden.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Beleid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten.

Toepassing op het plangebied Kokersweg

In het plangebied Kokersweg verandert in praktische zin akoestisch weinig nu opstallen worden gesloopt. In planologische zin is sprake van twee nieuwe geluidsgevoelige objecten, nu de bestaande agrarische bedrijfswoning een woonbestemming krijgt en een nieuwe woning wordt toegevoegd. De woonbestemmingen liggen op meer dan 500 meter van de Provincialeweg en van de Mariastraat en derhalve buiten de geluidzones van deze wegen. De Kokersweg is een weg met een maximum snelheid van 60 kilometer per uur. De intensiteit is echter dermate laag - nu er slechts twee erven gebruik van maken - dat met zekerheid gesteld kan worden dat de geluidbelasting op de nieuwe woning vanwege deze weg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet.

Toepassing op het plangebied Contre Escarpe

In het plangebied Contre Escarpe worden drie woningen toegevoegd. Er is geen sprake van industrie of spoorwegen in de omgeving. De meest noordelijke woning ligt op 40 meter van de Molenstraat, een weg met een snelheidsregime van 60 kilometer per uur. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 8.

Uit het onderzoek blijkt dat op alle gevels van de drie nieuwe woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder met uitzondering van de noordgevel van de meest noordelijk gelegen woning. De gecorrigeerde geluidbelasting bedraagt hier, ten hoogste 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt hierbij niet overschreden. Deze woning kan enkel op basis van een hogere waarde besluit worden bestemd.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren ondervinden bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Op basis van het akoestisch onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing, is voldoende informatie aanwezig om ambtshalve een hogere waarde besluit te kunnen nemen.

Doordat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd, geldt dat er verder gaande maatregelen nodig zijn op het vlak van de thermische isolatie en kierdichtheid. De standaard geluidwering van de externe gevels, zal hierdoor dicht tegen de 25 dB aan liggen. Met een dergelijke geluidwering kan gesteld worden dat zonder nader onderzoek voldaan kan worden aan een geluidniveau van 33 dB in de woning.

De cumulatieve ongecorrigeerde geluidbelasting, wisselt binnen het plangebied van "goed" tot "matig". De mindere milieukwaliteit doet zich met name voor ter hoogte van de noordgevel van woning 1. Aan de achterzijde van woning 1 waar een langer verblijf buiten op het terras mag worden verwacht, is sprake van een "goede" milieukwaliteit. Alle woningen beschikken over een geluidluwe

zijde en hebben hierdoor ook een geluidluwe buitenruimte. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Onder de voorwaarde dat voor de meest noordelijk gelegen woning een hogere waarde besluit wordt genomen, vormt geluid geen belemmering voor de planvorming.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt – al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	32
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Toepassing op het plangebied

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten. Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.10 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} . Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Woningen vallen daaronder.

Toepassing op het plangebied

In het plangebied Kokersweg wordt een agrarische bedrijfswoning tot een reguliere burgerwoning omgevormd en wordt een woning toegevoegd. In het plangebied Contre Escarpe worden drie woningen toegevoegd. Uit de risicokaart blijkt dat er geen transportlijnen of buisleidingen in de omgeving zijn. De dichtstbijzijnde inrichting met een veiligheidsrisico ligt op meer dan een kilometer.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 M.e.r.-plicht

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan. Mede op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld. De gemeenteraad van Sluis heeft daarenboven op 21 juni 2018 besloten dat voor ontwikkelingen met minder dan 12 woningen geen m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied Contre Escarpe krijgen de uit te geven kavels en de zone met het gemeenschappelijke bijgebouw de bestemming Wonen, terwijl de rest van het plangebied voorzien wordt van de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. De rest van het plangebied Contre Escarpe heeft immers geen puur agrarisch gebruik meer en door de toevoeging van landschapselementen, neemt de belevingswaarde van het gebied toe. Binnen de bestemming Wonen is per woning een bouwvlak gedefinieerd en is de zone rond het gemeenschappelijke bijgebouw voorzien van de aanduiding erf. De bestemmingen zijn gebaseerd op in de gemeente Sluis gangbare bestemmingen. In dit plangebied is tevens de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3A van toepassing.

In het plangebied Kokersweg krijgt de resterende huiskavel en de nieuwe woonkavel de bestemming Wonen, terwijl de rest van het plangebied voorzien wordt van de bestemming Agrarisch. Binnen de bestemmingen Wonen is een bouwvlak gedefinieerd, waar het hoofdgebouw staat en een aanduiding erf om de situering van de bijgebouwen te begrenzen. In de bestemming Agrarisch zijn geen gebouwen of overkappingen toegestaan. Een afwijkingsbevoegdheid is alleen gegeven voor het plaatsen van overkappingen voor teeltondersteunende voorzieningen en een paardenbak. De bestemmingen zijn gebaseerd op in de gemeente Sluis gangbare bestemmingen. In dit plangebied is tevens de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 van toepassing.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 8 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 10 bevat de regeling rond de molenbiotoop die van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis is afgeleid. De artikelen 9, 11 en 12 bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en de koppeling met wettelijke regelingen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 13 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Artikel 14 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Contre Escarpe Retranchement en Kokersweg Zuidzande'.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de verplichting van de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd en waarin het risico op planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

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

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het

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

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Op basis van het overleg met de provincie is het plan zo aangepast dat in plaats van vier woningen in twee clusters in het plangebied Contre Escarpe nu drie woningen in het plangebied Contre Escarpe en één woning in het plangebied Kokersweg worden gerealiseerd.

Op basis van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld. Verder heeft er op basis van de nieuwe tekeningen met drie woningen in het plangebied Contre Escarpe nader overleg plaatsgevonden met het waterschap over de aansluiting op en het gebruik van de Contre Escarpe. Daaruit is naar voren gekomen dat het waterschap bereid is om een aansluiting op de Contre Escarpe toe te staan conform plan onder de voorwaarde dat de Contre Escarpe tussen de aansluiting en de Molenstraat op kosten van het project verhard wordt met gebakken klinkers. Daarbij wordt de opbouw van de constructie voorgeschreven door het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.