

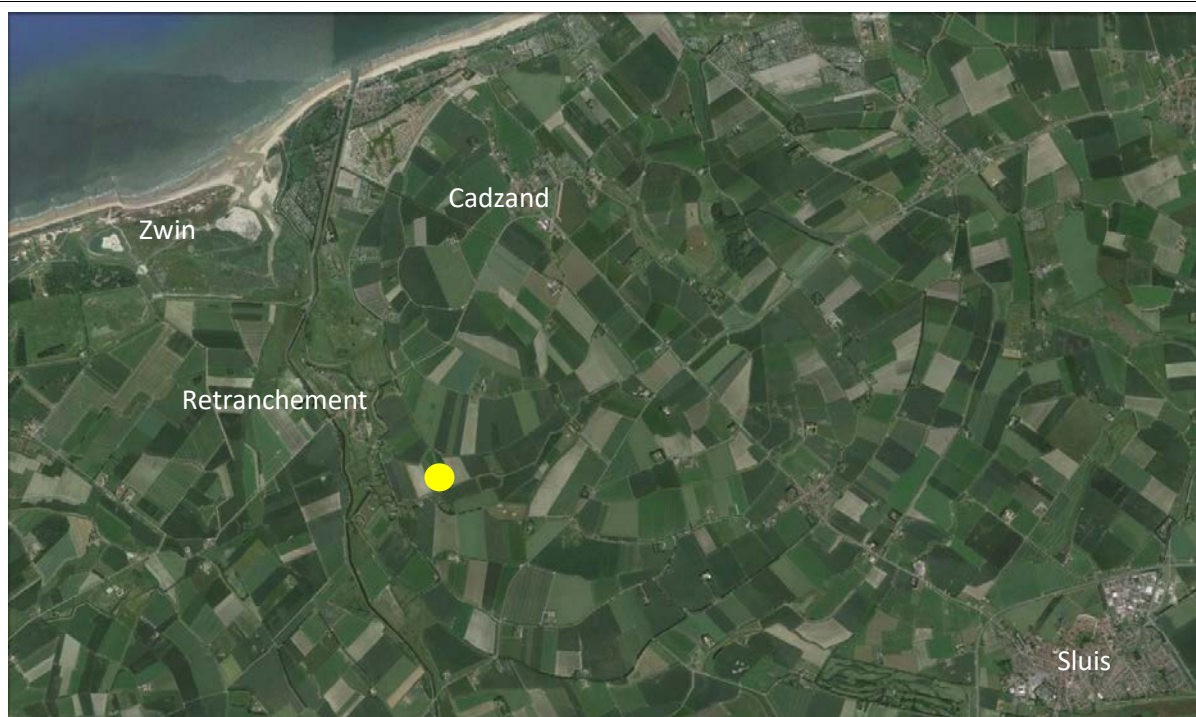
BESTEMMINGSPLAN PLATTEWEG 4 RETRANCHEMENT TOELICHTING



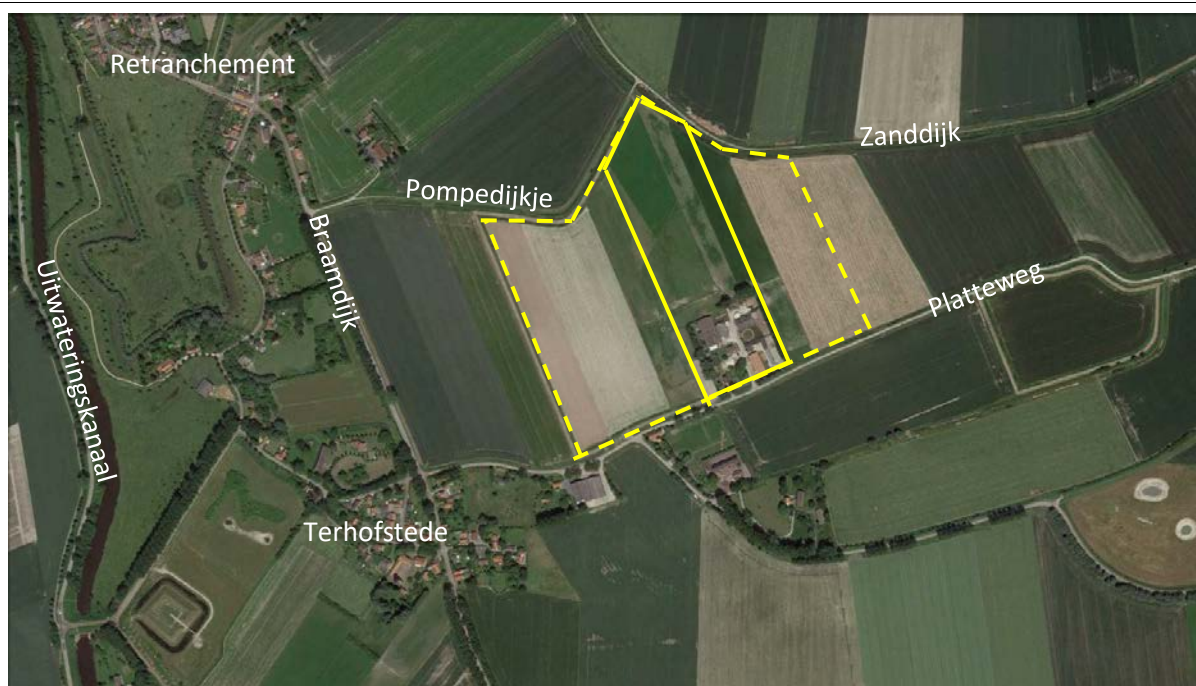
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Platteweg 4 Retranchement
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpplatteweg4-VG01
Project:	15-110
Datum:	8 mei 2019
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Mevrouw Vanbrabant
Informatie mede afkomstig van:	Mark Architecten
<i>Aan de afbeelding op de voorpagina en in figuur 8 kunnen geen rechten ontleend worden.</i>	
<i>De ondergronden van de afbeeldingen zijn luchtfoto's afkomstig van Pdok.nl (2017)</i>	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw	6
H2. Plan	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Initiatief	9
2.4 Ruimtelijke kwaliteitswinst	10
2.5 Beeldkwaliteit nieuwe woning	10
H3. Toetsing aan beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
H4. Sectorale aspecten	15
4.1 Ondergrond	15
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Water	17
4.4 Ecologie	18
4.5 Verkeer en parkeren	19
4.6 Milieuhinder	20
4.7 Grijze milieuaspecten	20
4.8 Conclusie	21
H5. Juridische vormgeving	22
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	22
5.2 Opzet bestemmingsregeling	22
5.3 Gehanteerde bestemmingen	23
H6. Uitvoerbaarheid en handhaving	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Handhaving	24
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlagen	
Bijlage 1a. Watertoetstabel	26
Bijlage 1b. Wateradvies	27



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied (doorgetrokken lijn) en eigendom (onderbroken lijn)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

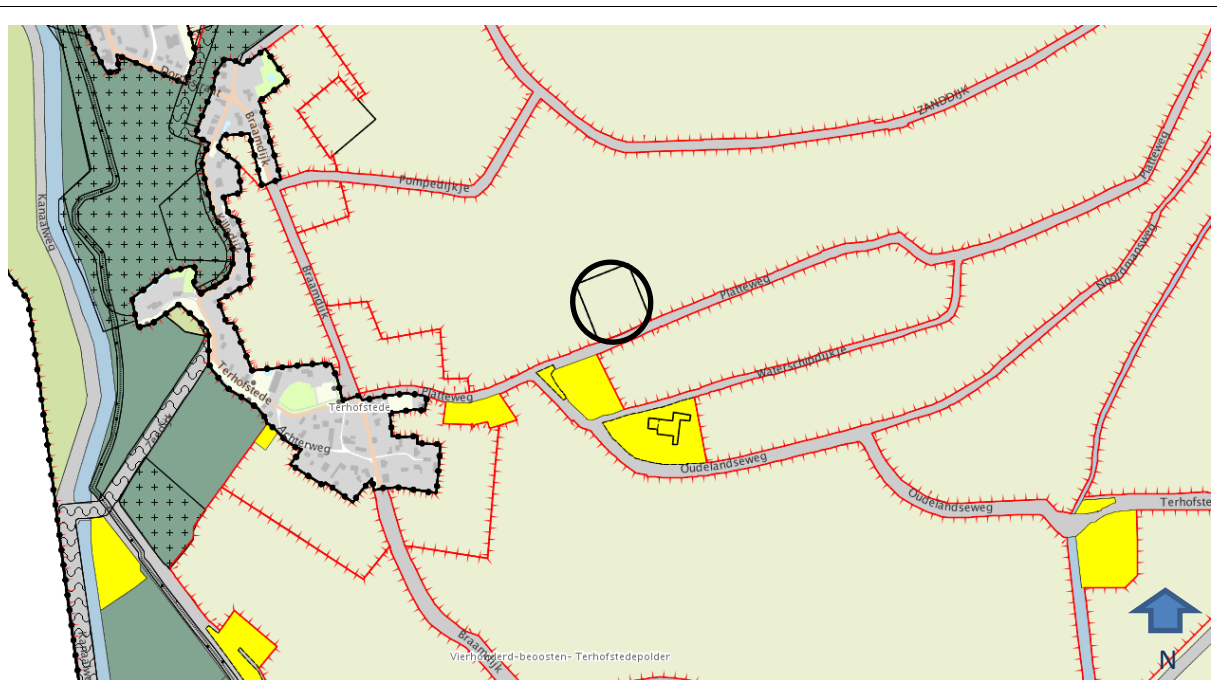
Op het perceel Platteweg 4 was tot 2015 een manege gevestigd (de Stal Ter Hofstede). De huidige eigenaar wil de manege niet doorzetten, maar ter plaatse gaan wonen en het buitengebied verfraaien. Daartoe wil de huidige eigenaar een groot deel van de bestaande bebouwing slopen (1.857 m²) en het erf herinrichten. De bestaande (agrarische) woning wordt omgezet in een recreatiewoning en achter op het erf wordt een nieuwe grote woning gebouwd voor de eigenaar. Het agrarisch bouwblok alsmede de daarbij behorende mogelijkheid voor horeca (tot 200 m²) vervalt.

Het eigendom omvat verder agrarische gronden rond de manege (de percelen kadastraal bekend als Sluis L1232, L1235, L1237, L910 en L688 met een gezamenlijke oppervlakte van 15,7 hectare). Het eigendom is met een onderbroken lijn aangegeven in figuur 2. Het grootste deel van dit eigendom wordt door de nieuwe eigenaar verpacht voor agrarische activiteiten, de zone achter het agrarisch bouwblok wordt omgezet naar het ontwikkelen van dagrecreatie in de vorm van 'speelnatuur'.

Om de omzetting van agrarisch bouwblok naar Wonen en van de agrarische gronden naar Recreatie-Dagrecreatie mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure gestart, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd. De verpachte agrarische percelen vallen niet in het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Sluis L688 en L1237 gedeeltelijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6,1 hectare (doorgetrokken lijn in figuur 2).



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2017)

1.3 Vigerende planologische situatie

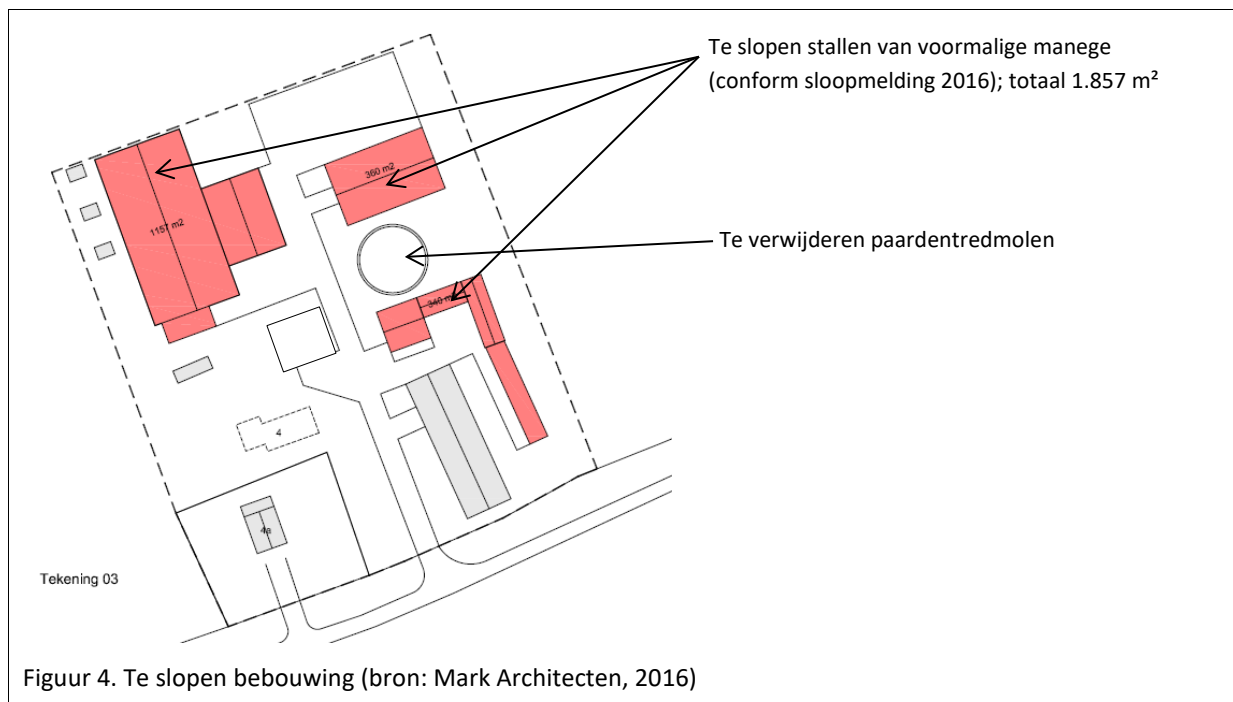
Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis', vastgesteld op 23 juni 2011 alsmede de tweede herziening vastgesteld op 28 mei 2015 (figuur 3). Dit is een conserverend plan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd.

De huidige bestemming is Agrarisch met op het bouwvlak een functieaanduiding 'manege'. Een manege is in het vigerende bestemmingsplan (artikel 1.58) gedefinieerd als *'een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en / of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en / of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen'*. Ter plaatse van de functieaanduiding manege is volgens het vigerende bestemmingsplan maximaal 200 m² horeca mogelijk. De functieaanduiding vervalt, waardoor de druk op het landelijk gebied ter plaatse afneemt.

De aangrenzende wegen hebben de bestemming 'Verkeer-Beschermde dijk'. Aan deze status verandert niets.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.4) opgenomen om op een agrarisch bouwblok de bestemming agrarisch om te zetten in de bestemming Wonen-2 en vervolgens is er een wijzigingsbevoegdheid (artikel 28.6.2) opgenomen om in Wonen-2 in ruil voor de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing compensatiewoningen te realiseren. Deze laatste wijzigingsbevoegdheid gaat uit van 2 extra woningen van maximaal 1.000 m³ in ruil voor de sloop van minimaal 1.700 m² bebouwing.

In dit geval wordt 1.857 m² en een paardentredmolen gesloopt (meer dan 1.700 m², zie figuur 4), maar wordt gekozen voor één extra woning van 1.750 m³. Omdat de woning groter is dan de 1.000 m³ die is voorgeschreven in de wijzigingsbevoegdheid, wordt gebruik gemaakt van een bestemmingsplanprocedure.



1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan gepresenteerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 weergegeven hoe het plan past in het beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Historie

Het plangebied ligt in de uiterste zuidwesten van het oude Eiland van Cadzand. Het Eiland van Cadzand is een van oudste ingepolderde gebieden van West-Zeeuws Vlaanderen. De Oudelandse Polder, waar het plangebied nu in valt, werd reeds vermeld in 1112 en is mogelijk nog ouder. Oorspronkelijk werd deze polder opgebouwd uit een aantal beginnen, ofwel kleine poldertjes die afzonderlijk bedijkt waren. De bodemkartering heeft het bestaan van deze bedijkingen, die tot de oudste van West-Europa behoren, uitgewezen.

De polder werd aan de westzijde begrensd door het Zwin, van oorsprong de zeearm die Brugge met de Noordzee verbond. Nabij het plangebied vormde de strandgeul die overbleef na verzanding, de grens tussen Nederland en België. Om de Staatse oever te beschermen werd in 1604 een bescheiden versterking aangelegd, enkele decennia later gevolgd door omwallingen met drie bastions, het huidige Retranchement. In 1643 kwam daar de redoute Berchem bij in de buurtschap Terhofstede.

Op de historische kaarten van achtereenvolgens 1650, 1750, 1916 en 1970 (figuur 5) is te zien dat de structuur van het landschap met de versterkingen rond Retranchement en de bedijkingen niet meer wezenlijk is veranderd.



Figuur 5. Historische kaarten 1650 (Visscher Roman), 1750 (Hattinga), 1916 en 1970 (bron: Provincie Zeeland)

Op de kaart van 1750 is ter plaatse van het plangebied al de eerste agrarische bebouwing te zien. Op de kaart van 1916 is er al sprake van een erf met een doodlopend pad naar achteren.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van een groter eigendom tussen de Platteweg en de onverharde wegen Pompedijkje en Zanddijk. Dit eigendom vormt een vijfhoek met de punt naar het noorden, daar waar Pompedijkje en Zanddijk elkaar raken. Het gebied kan gekarakteriseerd worden als een grootschalig open agrarisch landschap. Sinds mensenheugenis ligt daarin het bestaande erf met de erfbeplanting. De afstand tot Terhofstede is beperkt, circa 500 meter, met onderweg andere bebouwing. Het plangebied (alleen het erf van circa 1 hectare) vormt het sluitstuk van bebouwing die nog tot Terhofstede gerekend zou kunnen worden.



Figuur 6. Bestaande situatie erf



Figuur 7. Bestaande situatie (zicht vanaf Platteweg (oostzijde)) (bron: Google Maps 2015)

Op het erf staat een veelheid aan bebouwing (zie figuur 6). Daarvan wordt 1.857 m² aan massale stallen zonder enige ruimtelijke kwaliteit gesloopt. Ook de paardentredmolen wordt verwijderd. Eerder is al een woning op het erf gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimtelijk een veel landelijker situatie. Wat resteert is de woning in de zuidwesthoek die als recreatiewoning gebruikt gaat worden, drie trekkershutten in de noordwesthoek van het erf en drie bijgebouwen.

2.3 Initiatief

Een groen en rustig erf met een nieuwe woning

Het erf wordt ontdaan van veel oude bebouwing en verharding, die allemaal nodig waren toen er nog sprake was van een manegefunctie. In de plaats daarvan wordt het erf veel groener en rustiger (figuur 8), met moestuin en fruitbomen. Het erf blijft omgeven door een erfbeplanting. Waar nodig (voorzijde) wordt deze aangevuld met streekeigen beplanting. Nieuwe beplanting wordt in beginsel op meer dan 7 meter van de hoofdwatgang aangevuld.

Vanaf de centrale toegang aan de Platteweg blijft aan de oostzijde het bijgebouw van staan met ruimte voor de stalling van materieel voor het onderhouden van het erf. Handhaving van dit gebouw aan de toegang zorgt ervoor dat de setting agrarisch blijft. Achter dit bijgebouw is meer dan voldoende ruimte om het parkeren in te passen. De kleinere bijgebouwen midden op het erf blijven ook gehandhaafd, waarbij het grootste gebouw gebruikt gaat worden als ontvangst- en workshopruimte. Vlakbij worden enkele parkeerplaatsen voor mindervaliden aangebracht.

Aan de westzijde van de centrale toegang staat de bestaande woning met voortuin. Deze woning wordt omgezet naar recreatiewoning en wordt voor verhuur aangeboden. Rondom de recreatiewoning wordt een privé-gedeelte voor de huurders gerealiseerd met behulp van hagen. Ook de drie bestaande trekkershutten daarachter blijven voor de recreatieve verhuur beschikbaar. Door de sloop van de grote schuur komen de trekkershutten op een aantrekkelijkere plaats te liggen. De setting is een groene omgeving, waarbij de bestaande notenbomen en fruitbomen gehandhaafd blijven.

De huidige eigenaar wil zelf op de achterzijde van het erf gaan wonen. Het achterste deel van het erf wordt het privé-gedeelte voor de eigenaar. Er wordt één woning van circa 1.750 m³ gerealiseerd.

Speelnatuur

Een strook van 10 meter breed ter weerszijden van het erf en de zone achter het erf tot aan de watgang wordt niet meer agrarisch gebruikt, maar ingericht als speelnatuur. Al vanaf 2004 – met het uitbrengen van het Gebiedsplan West Zeeuwsch-Vlaanderen - ijvert de gemeente Sluis samen met haar partners voor het ontwikkelen van dagrecreatieve voorzieningen, onder meer in de vorm van recreatienatuur. Recreatienatuur is toen als begrip geïntroduceerd om aantrekkelijke openbaar toegankelijke gebieden aan te duiden die de gasten aan de kust verleiden om naar de regio te komen en in de regio te recreëren. In de visie 'Krachtig verbonden' wordt een toename van 'dagrecreatie' geambieerd, in de vorm van slechtweervoorzieningen en landinwaartse dagrecreatiemogelijkheden. Een positieve grondhouding tegenover nieuwe initiatieven voor dagrecreatie en slechtweervoorzieningen wordt in het vooruitzicht gesteld. Speelnatuur is zo'n vorm van dagrecreatie. De locatie aan de Platteweg ligt op fietsafstand van de kust.

In de nieuwe Omgevingsvisie stelt de provincie Zeeland dat ze de aantrekkelijkheid van de provincie wil vergroten voor bewoners en gasten door de mogelijkheden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties te vergroten. In het landelijk gebied gelden voor de vestiging van een dagrecreatieve voorziening de kaders voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Alleen de bestaande schuur op het erf (maximaal 200 m²) wordt gebruikt voor natuureducatie.

In het gebied achter en om het erf zijn verschillende soorten bomen en struiken aangeplant en wordt met speelse verhogingen gewerkt om mensen (kinderen maar ook ouderen) te verleiden om het gebied te ontdekken. Ook is al een hoogstamboomgaard aangelegd. Bij de bomen en de struiken komen bordjes met de naam van de boom of struik erop. Diverse bomen en struiken hebben eetbare onderdelen, zoals bessen, fruit en noten. Die vormen voedsel voor mens en dier.

Het gebied achter het erf biedt ruimte voor onder meer de volgende activiteiten:

Voor kinderen:

- Een ontdekroute over boomstammen, boomschijven en heuveltjes en over de sloot door middel van paalhoofden.
- Een blote voetenpad (pad met allerlei ondergronden: zand, schelpjes, steentjes,...)
- De geheime kamer zoeken. De geheime kamer is een ruimte omgeven door grondwallen. Rondom staan struiken die de kamer verbergen. In de geheime kamer staan boomstammetjes waar je kan op zitten. Er kunnen allerlei activiteiten plaats vinden: stil zijn en luisteren naar de vogels, een plek om te praten, enz.
- Speurtocht voor kinderen: kijken wat er groeit en speuren naar diersporen.
- Een fietsparcours voor kleinere kinderen.
- Met loeppotjes de diertjes bekijken.
- Braakballen uitpluizen.
- Vuurplaats waar de kinderen aan een stok brood kunnen bakken of marshmallows.

Voor volwassenen:

- Koffieochtend voor bejaarden/ gehandicapten, met een wandeling over een mooi wandelpad, geschikt voor rolstoelen.
- Wildplukwandeling met kinderen/ volwassenen met daarna een kookworkshop.
- Fruit plukken in de boomgaard en vervolgens appelmoes, sap en fruittaartjes maken.
- Dauwwandeling met nadien ontbijt.

Inrichtingsplan

Er ligt een basisidee voor het inrichtingsplan (opgenomen in figuur 8), maar speelnatuur laat zich niet altijd sturen. Er is ook flexibiliteit nodig om nieuwe ideeën te kunnen invoegen. Op het erf wordt de bestaande schuur ingezet als ontvangstruimte en als workshopruimte. Workshops zijn in hoofdzaak gericht op natuureducatie. Voor parkeren – vooral van fietsen, maar er zullen ook mensen met de auto komen – is ruimte bij de toegang tot het erf achter de bestaande schuur.

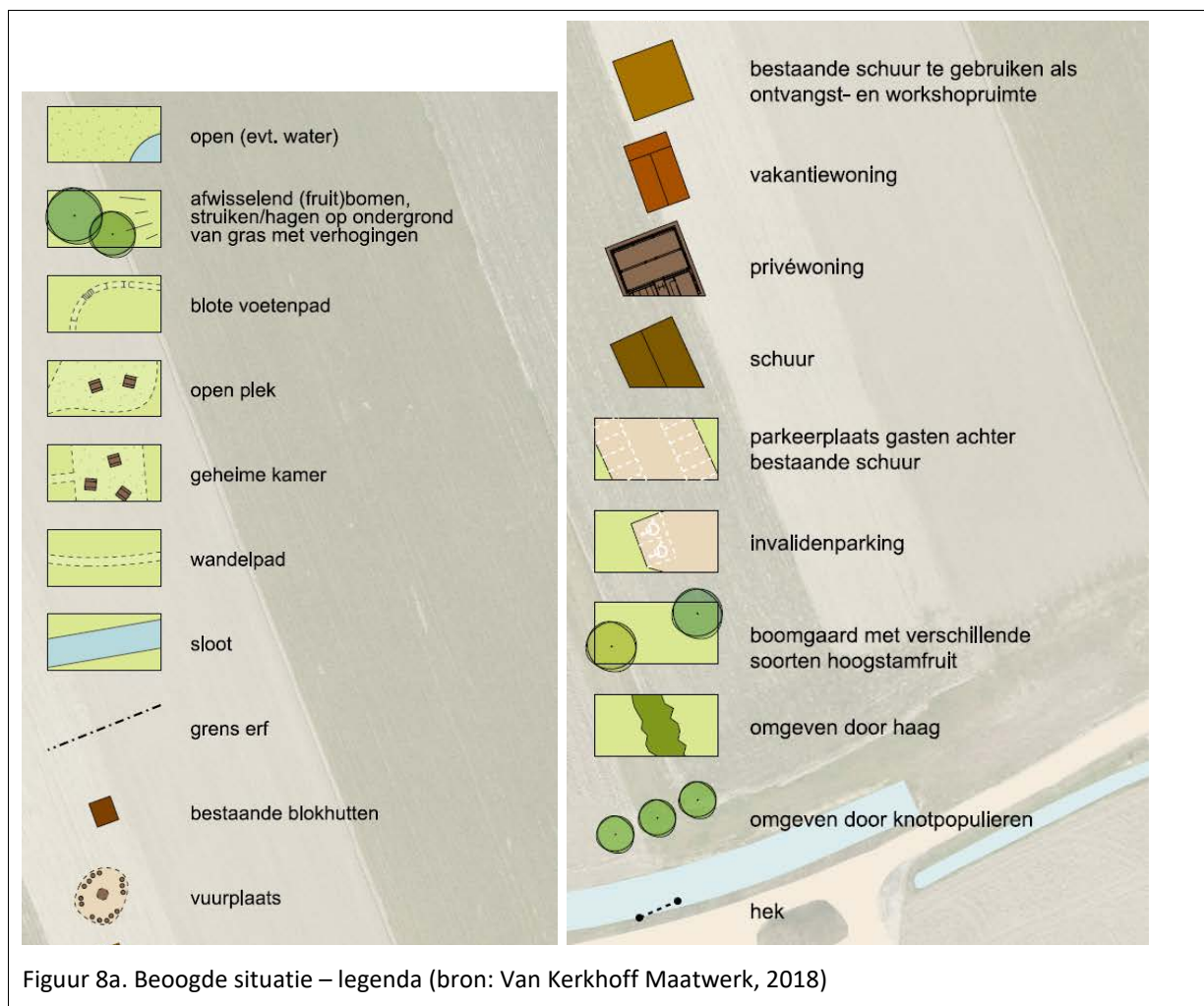
Activiteiten voor groepen vinden in de ochtend of in de middag plaats. De maximale groepsgrootte wordt circa 30 schoolkinderen of 20 ouderen. Bij activiteiten voor kinderen is er na de activiteit gelegenheid om onder verantwoordelijkheid van ouders en/of school het gebied te laten ontdekken. Omdat er alleen met vooraf bepaalde groepen gewerkt wordt, is er zicht op het aantal mensen dat tegelijkertijd gebruik maakt van de speelnatuur.

Naar verwachting ziet de 'bezettingsgraad' van de speelnatuur er als volgt uit:

Periode	Aantal groepen per week	Gemiddelde groepsgrootte	Totaal aantal mensen
December-februari (13 weken)	geen	nvt	0
Maart-mei (13 weken)	1 per week	15	195
juni-augustus (13 weken)	2 per week	15	390
September-november (13 weken)	1 per week	15	195
Totaal			780



Figuur 8. Beoogde situatie (bron: Van Kerkhoff Maatwerk, 2018)



Het bovenstaande inrichtingsplan laat het erf in samenhang met de speelnatuur achter het erf zien. Het inrichtingsplan biedt een adequaat beeld van de beoogde situatie, zonder dat elke boom of elke lichte verhoging exact op de juiste locatie is ingetekend. Het gebied wordt zo ingericht dat natuur- en landschapswaarden zich kunnen ontwikkelen. Op een hoger schaalniveau ontstaat hier een stevig landschapselement van opgaande beplanting in een verder open polderlandschap.

Gebruiksmogelijkheden

Het initiatief bevat de volgende gebruiksmogelijkheden:

- Wonen op het terrein van een voormalige manege in een nieuw te bouwen woning van 1.750 m³;
- Overnachtingsmogelijkheden ten behoeve van verblijfsrecreatie in de bestaande woning die wordt opgeknapt om aan de eisen van de moderne recreant te voldoen;
- Overnachtingsmogelijkheden in drie trekkershutten (bestaand);
- Opslag van materieel (machines en aanverwante materialen en producten) ten behoeve van het onderhoud in het te handhaven bijgebouw aan de entree met een oppervlakte van circa 375 m²;
- Ontvangst- en workshopruimte in het te handhaven bijgebouw op het midden van het erf met een maximale oppervlakte van 200 m²;
- Inrichting met natuur- en landschapswaarden, onder meer boomgaarden, poelen, weiden en bos;
- Openstelling voor activiteiten van groepen (vooraf bekend).

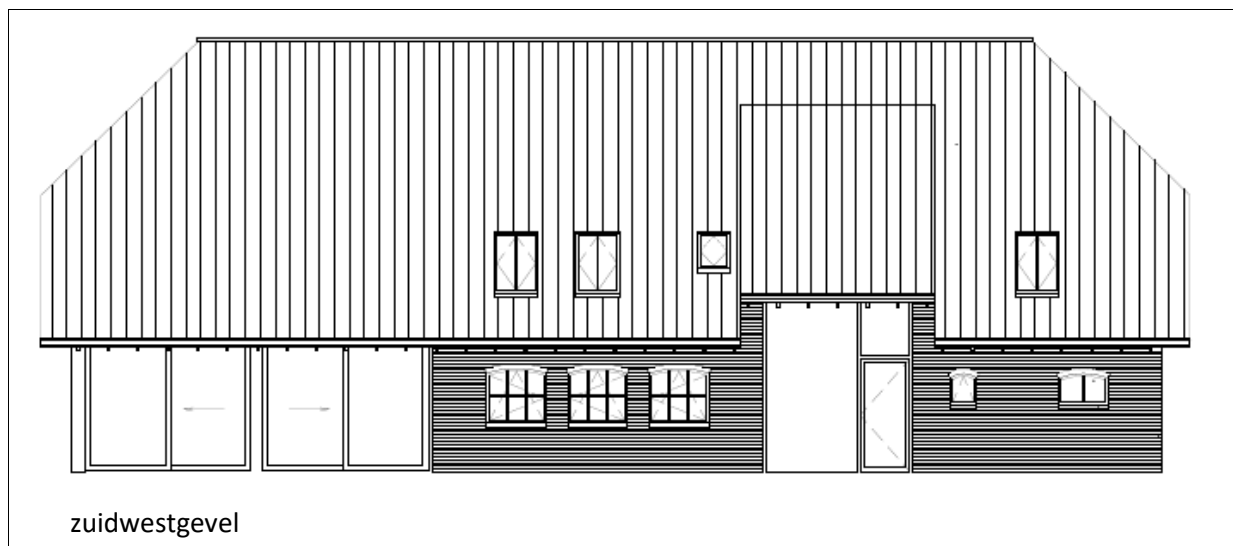
2.4 Ruimtelijke kwaliteitswinst

Het initiatief kent een substantiële ruimtelijke kwaliteitswinst. De meerwaarde ligt in:

- Vermindering van verkeer van en naar de locatie doordat de manege vervalt;
- Sloop van massale bebouwing zonder ruimtelijke kwaliteit (1.857 m²) , waarbij ook asbest is verwijderd;
- Behoud van de traditionele erfbeplanting rondom het erf;
- Versterking van het landschapselement van het boerenerf door opgaande beplanting aan de achterzijde van het erf;
- Versterking van de landschappelijke en ecologische waarde door de aanleg van water, bosrijk gebied, boomgaarden en weiden;
- Vernieuwing van het erf met een nieuwe woning en hagen en bomen op het erf;
- Pauzeplek voor recreatief fiets- en wandelverkeer;
- Verbreding van de recreatieve mogelijkheden door het aanbieden van activiteiten in speelnatuur;
- Verduurzaming door de bouw van een energiezuinige woning;
- Gebruik van inheemse planten en kruiden.

2.5 Beeldkwaliteit nieuwe woning

In figuur 9 zijn de ideeën voor de nieuwe woning weergegeven. Er is gekozen voor een boerderij-achtig volume met een lage goothoogte en een kloeke kap. De noordwestgevel kent een grote glaswand die deels in de lange gevels doorloopt. Deze geeft veel licht in de woonkamer die volledig gebruik maakt van de hoogte in de kap. Van hieruit is het noordelijk gelegen natuurterrein beleefbaar. De zuidoostgevel kent een veel geslotener karakter, hier zijn onder meer de garage en de werkkamer gesitueerd.





Figuur 9. Ontwerp van de woning (bron: Mark Architecten, 2018)

H3. Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal Landschap. Met de aanwijzing van de verschillende Nationale Landschappen heeft de rijksoverheid ook de meest bijzondere eigenschappen van de betreffende landschappen aangegeven. De kernkwaliteiten voor West Zeeuws-Vlaanderen die in het Uitvoeringsprogramma zijn opgenomen, zijn weergegeven in figuur 10. De aanwijzing is doorvertaald in het provinciaal beleid. Het landschap wordt in ere gehouden door de erfbeplanting te laten staan en een groot deel van de opstallen te slopen.

Kernkwaliteiten	Plaatsbepaling en beschrijving – Landschap
Groen recreatieland	Groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen en een goede ontsluiting met het achterland
Dijkenlandschap	Beeldbepalend agrarisch karakter met voornamelijk akkerbouw. Afwisselende verkavelingsstructuur, van kleinschalig in het oudland tot relatief grootschalig landinwaarts. Karakteristieke, veelal beplante binnendijken.
Dekzandlandschap	Besloten kleinschalige zandgronden
Natuurlandschap	Uitgebreide natte natuurgebieden in een aansluitend aan (voormalige) kreken en geulen. Bijzondere natuurwaarden in het Zwin.
Kernkwaliteiten	Plaatsbepaling en beschrijving – Cultuurhistorie
Strandwallenlandschap	Kustlandschap met typerende afwisseling tussen dijken en duingebied, paalhoofden langs de kust, verdrongen gebieden en zeearmen
Oudland	Middeleeuws nederzettingenpatroon en sporen van bewoning in de Romeinse tijd
Dekzandgebied	Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg
Geulen en kreekresten	Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman
Vestingsteden	Retranchement, Sluis , Aardenburg en IJzendijke
Staats-Spaanse Linies	Oost-westgerichte (restanten van) verdedigingslinie uit de 80-jarige oorlog met voormalige forten en schansen
Bijzondere bouwwerken	Historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in kernen

Figuur 10. Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zeeuws-Vlaanderen (bron: Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap)

3.2 Provinciaal beleid

Het bijzondere landschap van West Zeeuws-Vlaanderen is ook in het provinciale beleid uitgewerkt. Hier wordt invulling aan gegeven door de strategie ‘behoud door ontwikkeling’ toe te passen. Bij het toepassen van deze strategie in de praktijk vormt het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en de vernieuwing van het landschap. In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid inzake cultuurhistorie, landschap en natuur vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. In de directe omgeving zijn voormalige agrarische erven al omgezet in een woonbestemming. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwblok ligt op meer dan 450 meter. Het Nationaal Natuur Netwerk ligt aan de andere zijde van het buurtschap Terhofstede op meer dan 600 meter. Aan de binnendijken en oude cultuurhistorische paden (Platteweg, Pompdijkje en Zanddijk) worden geen aanpassingen gedaan. Er worden daarmee geen provinciale belangen geraakt.

Voor woningen in het landelijk gebied 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. Dit is de zogeheten Ruimte-voor-ruimte-regeling. Aan de uitvoering 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 850 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.

Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, op basis van de geaccepteerde sloopmelding in juni 2016 wordt 1.857 m² verouderde agrarische bebouwing gesloopt. Twee compensatiewoningen mogen conform het provinciale beleid worden gerealiseerd. Er wordt echter gekozen voor de realisering van één grotere woning van 1.750 m³. Deze grotere woning weegt op tegen het slopen van grootschalige bebouwing zonder ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een vergroening en verfraaiing van het erf.

De bestaande woning wordt gebruikt als recreatiewoning; centraal bedrijfsmatige exploitatie is niet aan de orde, omdat individuele burgerwoningen in het buitengebied niet tot de verblijfsrecreatieve complexen worden gerekend (toelichting bij artikel 2.13 van de Provinciale Omgevingsverordening). In de bestemmingslegging wordt deze woning voorzien van de aanduiding verblijfsrecreatie, om te voorkomen dat op die plek een extra wooneenheid kan ontstaan. In plaats van drie woningen (bestaande woning bij de manege en twee extra woningen als gevolg van de sloop van de opstallen) wordt er op het perceel slechts één woning gerealiseerd. De bestaande woning wordt in een stevig gerenoveerde vorm benut voor recreatief gebruik dat aansluit bij de behoeften van de moderne recreant. Er is daarmee sprake van een herbestemming van vrijkomend agrarisch vastgoed, waarvoor ruim voldoende verouderde detonerende opstallen worden gesloopt. Conform het Omgevingsplan Zeeland zijn daarmee de 'herbestemmingsmogelijkheden bekeken in samenhang met de mogelijkheden voor (nieuwe) ontwikkelingen en sanering'.

Verder wordt gebruik gemaakt van het provinciaal beleid inzake nieuwe economische dragers. In bijlage A bij de regels van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is aangegeven dat herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen noodzakelijk is om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan het behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Er is een voorbeeldlijst opgenomen van mogelijke activiteiten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten.

De mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend ter beoordeling van de verkeer aantrekkende werking. De gemeente beoordeelt of initiatieven aan deze voorwaarden voldoen.

In dit geval is sprake van een nieuwe economische drager in de vorm van een workshop- en ontvangstruimte in een bestaand en te handhaven gebouw die gekoppeld wordt aan de beleving van speelnatuur. Deze activiteiten zijn in de lijst van mogelijke activiteiten opgenomen onder de begrippen 'cursuscentrum' en 'overige dagrecreatieve voorzieningen'. Het gebouw waar de workshops in gegeven worden beslaat circa 150 m²; in het bestemmingsplan wordt ruimte gegeven tot maximaal 200 m², ruim onder het maximum van 250 m² dat in het provinciale beleid is verwoord.

De realisatie van speelnatuur als dagrecreatieve voorziening op korte afstand van de grote concentratie aan verblijfsrecreatie in het kustgebied past daarenboven ook in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft haar ruimtelijk beleid neergelegd in de visie Krachtig Verbonden, vastgesteld in december 2015. Deze visie is een samensmelting van de structuurvisie en het Wmo-beleidsplan. Op het gebied van wonen blijft in alle kernen beperkt ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen. Daarbij dient nieuwbouw vraaggericht te zijn; daarvan is hier nadrukkelijk sprake. Op het gebied van landbouw en landschap moet bij alle ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met een juiste landschappelijke inpassing. De positie van het erf wordt in dit initiatief versterkt doordat detonerende bebouwing wordt gesloopt en het erf sterk wordt vergroend. Het initiatief past in de visie Krachtig Verbonden.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' is vastgesteld in 2011 en de tweede integrale herziening in mei 2015. Tegen de tweede herziening is beroep ingesteld, maar alleen op een aantal specifieke locaties. Er zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor de omvorming van het agrarisch erf grotendeels van toepassing zijn. In figuur 11 is, wellicht ten overvloede, aangegeven in hoeverre aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6.4	Van Agrarisch naar Wonen
het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;	De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt recreatiewoning, de andere woning is mogelijk op basis van artikel 28.6.2
indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;	Er is geen sprake van herbouw of vergroting van de bestaande woning. De oppervlakte van de bestaande woning is kleiner dan op grond van de bestemming Wonen-2 sowieso is toegestaan.
bestaande NED's als vervolgvacature zijn toegestaan;	De recreatiechalets blijven als trekkershutten gehandhaafd en twee kleinere bijgebouwen blijven gehandhaafd voor een nieuwe economische drager.
een bestaand kleinschalig kampeerterrein als vervolgvacature is toegestaan;	Er is ruimte voor een kleinschalig kampeerterrein nabij de recreatiechalets. Te zijner tijd wordt een vergunning aangevraagd in het kader van de Verordening kleinschalig kamperen.
de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;	Maximale goot- en bouwhoogten worden in acht genomen.
wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;	Niet van toepassing, zie verantwoording in hoofdstuk 4.
niet langer van toepassing zijnde aanduidingen worden verwijderd.	Aanduiding manege wordt verwijderd.
Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 28.6.2	Compensatiewoningen
Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit: 1. de mate waarin te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn; 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter; 3. het erfinrichtings- en beplantingsplan; 4. de mate waarin voorzien wordt in natuur-ontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden.	In paragraaf 2.4 is uiteengezet in welke mate er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.
ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m ² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.	Er wordt 1.857 m ² aan verouderde bebouwing gesloopt.
de gebouwen aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning.	Er is geen sprake van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten of cultuurhistorisch waardevolle panden. Er is geen betekenis volgens de inventarisatie historische boerderijen.
de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m ³ , de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m' respectievelijk 10 m'.	De inhoud van de nieuwe woning bedraagt circa 1.750 m ³ . In plaats van twee woningen van 1.000 m ³ wordt één grotere woning van ca. 1.750 m ³ gerealiseerd. De hoogtematen voldoen.
per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m ² ; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m' respectievelijk 8 m'.	Er blijft één groter bijgebouw staan en twee kleinere bijgebouwen. De totale maatvoering van deze drie bijgebouwen samen bedraagt 525 m ² . Deze bijgebouwen zijn mogelijk op grond van artikel 3.6.4.
op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien.	Voldoet, zie verantwoording in hoofdstuk 4.
er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder.	Voldoet, zie verantwoording in hoofdstuk 4.
ter plaatse van de nieuwe wooneenheden is sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat.	Voldoet, zie verantwoording in hoofdstuk 4.
het mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.	Niet van toepassing, zie verantwoording in hoofdstuk 4.

Figuur 11. Wijzigingsbevoegdheden in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, 2^e herziening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De enige afwijking ten opzichte van de regels in de wijzigingsbevoegdheid is de overschrijding van de maximale inhoud van een woning. De sloop van 1.857 m² aan oude bebouwing geeft recht op twee woningen van maximaal 1.000 m³. In plaats van twee woningen van 1.000 m³ wordt één woning van circa 1.750 m³ gerealiseerd. De landschappelijke impact daarvan is beperkter, zeker nu de woning relatief ver achter op het perceel staat en het gaat om een bestaand agrarisch bouwvlak waarvan de erfbeplanting gehandhaafd blijft.

De landschappelijke kwaliteit wordt sterk vergroot door de aanleg van de speelnatuur. Dit past in het streven van de gemeente om de recreatieve betekenis van het buitengebied te versterken.

Qua gebruik wordt het staande beleid om voormalige agrarische bedrijven om te zetten naar Wonen gevolgd. De ruimtelijke kwaliteitswinst die daarmee in dit geval geboekt wordt, is aangegeven in paragraaf 2.4.

Realisatie van nieuwe economische dragers (paragraaf 5.9 toelichting vigerend bestemmingsplan):

- Moet voldoen aan de milieunormen van de Wet Milieubeheer;
- Moet voldoen aan de eisen die de waterbeheerder stelt aan de afvalwaterlozing;
- Mag geen onevenredige schadelijke gevolgen voor natuur en landschap met zich mee brengen;
- Mag geen belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven opleveren;
- Mag geen onevenredige toename van de automobiliteit tot gevolg hebben;
- Kan alleen als er op de ondernemer zelf op het erf woont;

In beginsel geldt als tegenprestatie dat een investering moet worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit, het principe van verevening. In de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente zullen de voorwaarden waaronder in dit geval – waar al een grote investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt – nieuwe economische dragers tot stand kunnen komen, worden vastgelegd. Uit het bovenstaande blijkt dat het initiatief past in (de geest van) het gemeentelijk beleid, maar niet exact voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve wordt een bestemmingsplanprocedure gevoerd.

In de bestemmingsplanprocedure wordt direct de realisatie van speelnatuur op het achterste deel van het plangebied meegenomen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie', waarbij zijn toegestaan extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning (fruit- en notenbomen) en de realisatie en instandhouding van groen en water (natuurschoon) met landschapswaarden in de vorm van landschappelijke groenelementen en waterpartijen. Bebouwing is niet toegestaan. Er is een vergunningstelsel opgenomen om ervoor te zorgen dat de nieuwe aanplant niet zomaar verwijderd kan worden. Daarmee is de realisatie en het behoud van speelnatuur geborgd.

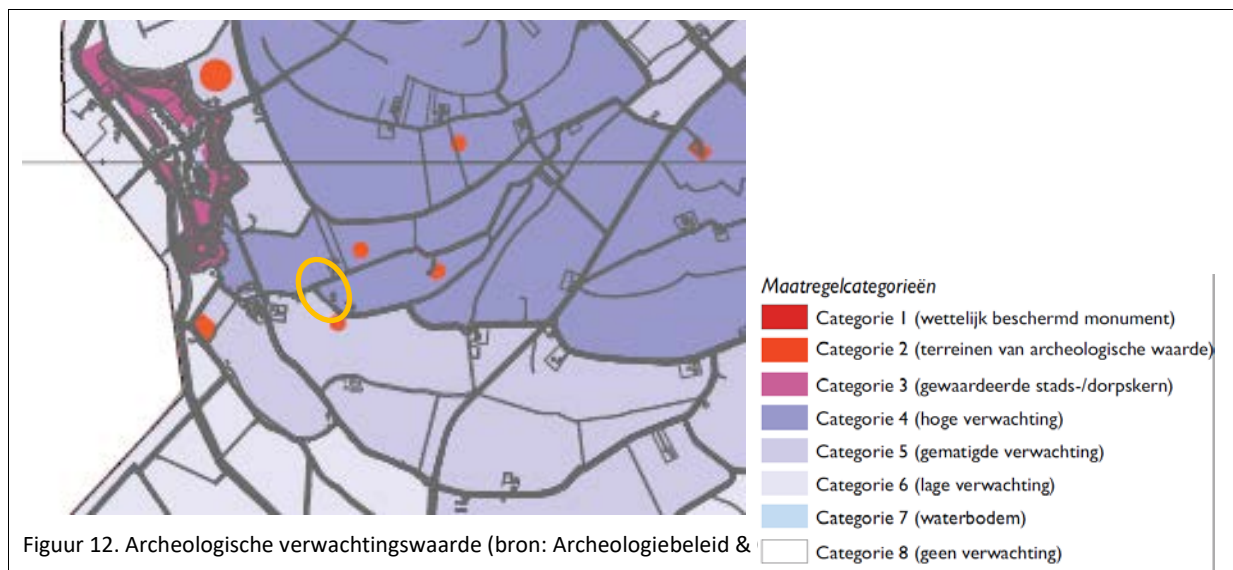
H4. Sectorale aspecten

4.1 Ondergrond

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij 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 op 28 september 2017 de eerste herziening van het archeologiebeleid vastgesteld. Daarin worden vier relevante lagen onderscheiden op basis waarvan een archeologische verwachting wordt opgemaakt: Laagpakket van Walcheren, Hollandveen laagpakket, Laagpakket van Wormer (niet relevant in dit geval) en Laagpakket van Wierden. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting in het Laagpakket van Walcheren (figuur 12). De overige lagen van het archeologiebeleid zijn in dit geval niet relevant. In het beleid wordt in dat geval vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 500 m².



Op de naastgelegen akker aan de oostzijde is een archeologische vindplaats (nummer 44 in de beleidsnota) met vondsten aan het maaiveld. Het gaat om vondsten uit de 15^e en 16^e eeuw. Deze vindplaats wordt op grond van de werkzaamheden op het erf niet beïnvloed.

Ingrepen die dieper gaan dan 40 centimeter in het plan hebben betrekking op de bouw van de woning, maar die wordt gebouwd op plaatsen waar al bebouwing staat en de oppervlakte is ruim minder dan 500 m². Sloop en herinrichting van het erf en de inrichting van de speelnatuur leiden verder niet tot ingrepen dieper dan 40 centimeter. Alleen bij de aanleg van de poelen wordt voor de diepere delen dieper gegraven dan 40 centimeter. Aangezien de optimale oppervlakte van een poel circa 100 m² is, wordt met poelen en nieuwe woning de oppervlakte van 500 m² niet gehaald. Vooronderzoek is derhalve niet nodig. Er wordt ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde wel een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone “Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde), hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. Vrijstelling van de onderzoeksplicht is echter niet direct aan de orde omdat volgens de Nota bodembeheer van de gemeente Sluis een agrarisch perceel met opstallen een verdachte locatie is.

Vanaf de eerste historische kaarten is er bebouwing te zien ter plaatse van het aangegeven perceel. Voor zover bekend is de functie van deze bebouwing altijd al agrarisch plus wonen geweest. Het plangebied kan derhalve niet als onverdacht worden aangemerkt. De nieuwe woning wordt gebouwd op een locatie een stal heeft gestaan. Omdat er ten behoeve van de herontwikkeling afgraving van de grond noodzakelijk is, wordt bodemonderzoek uitgevoerd voorafgaande aan de afvoer van grond bij uitgraven.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De omgeving van Retranchement is een zone met verhoogd risico. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.2 Cultuurhistorie

Historische boerderijen

In opdracht van de provincie is een inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd waarbij deze in drie categorieën zijn gewaardeerd. Dit inventarisatieproject is uitgevoerd door de Stichting Historisch Boerderijonderzoek in 2005. De bestaande bebouwing is als niet waardevol geclassificeerd.

Erfgoedvisie

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. Aanleidingen voor de visie waren de afspraak in het coalitieakkoord om een verantwoord gemeentelijk monumentenbeleid vast te stellen, de erkenning van het belang van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische elementen in de Structuurvisie en de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), gevolgd door de Visie Erfgoed en Ruimte van het rijk, waarin een omslag in denken wordt teweegebracht, namelijk het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening, krachtiger en eenvoudiger regels en het herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

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.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.

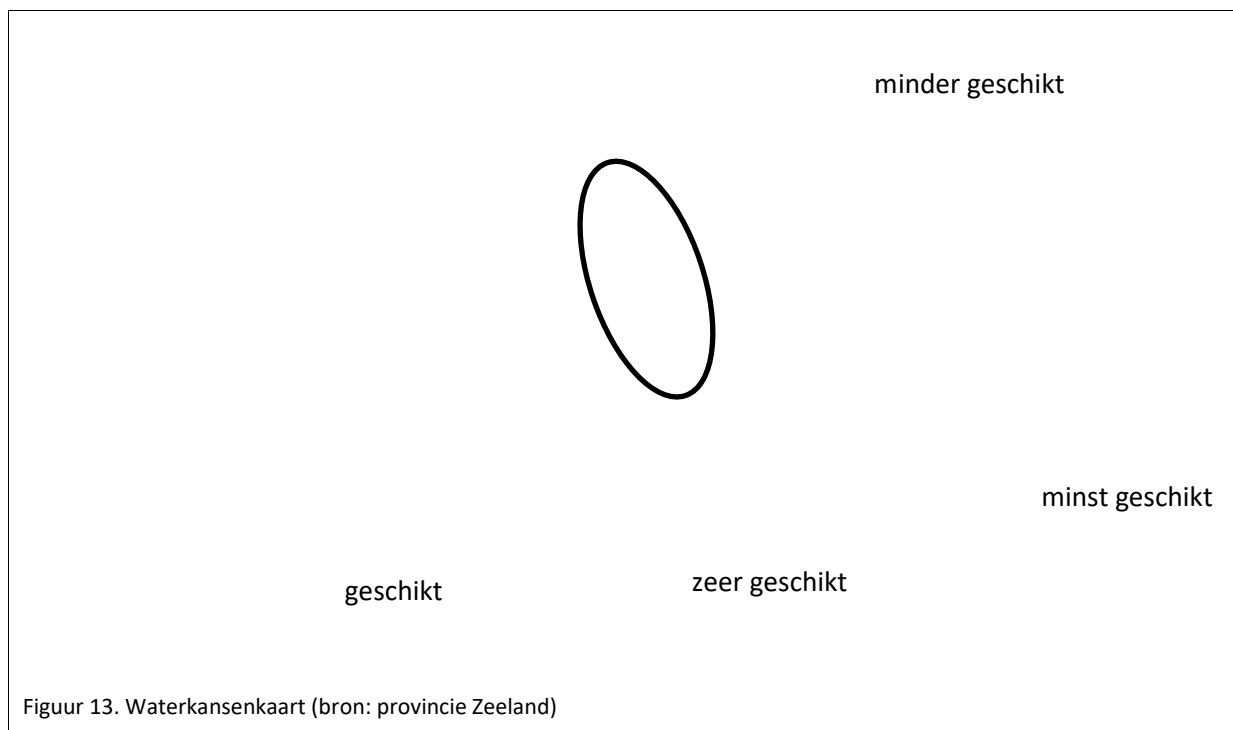
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Voor het plangebied is met name statement 6 van belang. De historische landschapsstructuren (Platteweg, Pompedijkje en Zanddijk) blijven volledig in stand.

4.3 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het 'Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen' is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 1. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

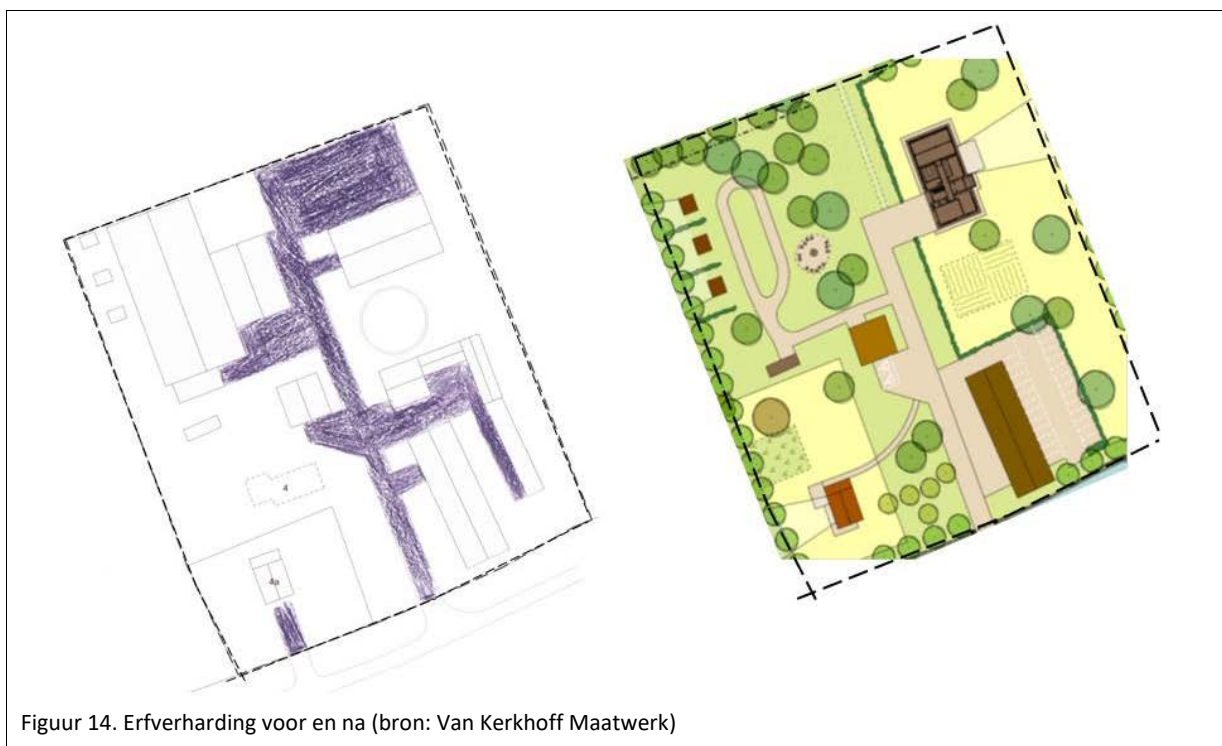
De bodem van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als 'licht schor'. In de waterkansenkaart (figuur 13) wordt het erf grotendeels beschouwd als zeer geschikt voor uitbreiding met ruime infiltratiemogelijkheden.



Het hemelwater op het perceel wordt afgevoerd naar de waterlopen om het plangebied. De waterlopen blijven gehandhaafd. Water wordt afgevoerd via de watergang langs de Zanddijk naar het uitwateringskanaal dat bij Cadzand-Bad in zee stroomt. De vrije zone langs de waterlopen ten behoeve van onderhoud wordt niet aangetast.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal geen toename van het verhard oppervlak op het erf (dakvlak en erfverharding) tot gevolg hebben. Immers de totale oppervlakte van bebouwing en verharding wordt kleiner (zie figuur 14 en 15). Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

Het vuilwater wordt in het plangebied opgevangen in een helofytenfilter en ter plaatse gereinigd. Daarmee wordt de kringloop van water zo kort mogelijk in een duurzaam systeem. Dit systeem verandert niet in de nieuwe situatie. Voor de nieuwe woning is een IBA klasse 1 (verbeterde septictank met een inhoud van 6 m³) voorzien.



	Voor realisatie	Na realisatie	Vershil
Bebouwing	2.480 m ²	910 m ²	-1.570 m ²
Verharding	2.306 m ²	1.900 m ²	- 406 m ²
Groen/onverhard	5.214 m ²	7.390 m ²	+ 1.976 m ²
Totaal	10.000 m ²	10.000 m ²	0 m ²

Figuur 15. Verhard oppervlak (bron: Mark Architecten)

Het plangebied valt niet in beschermingszone van een waterkering.

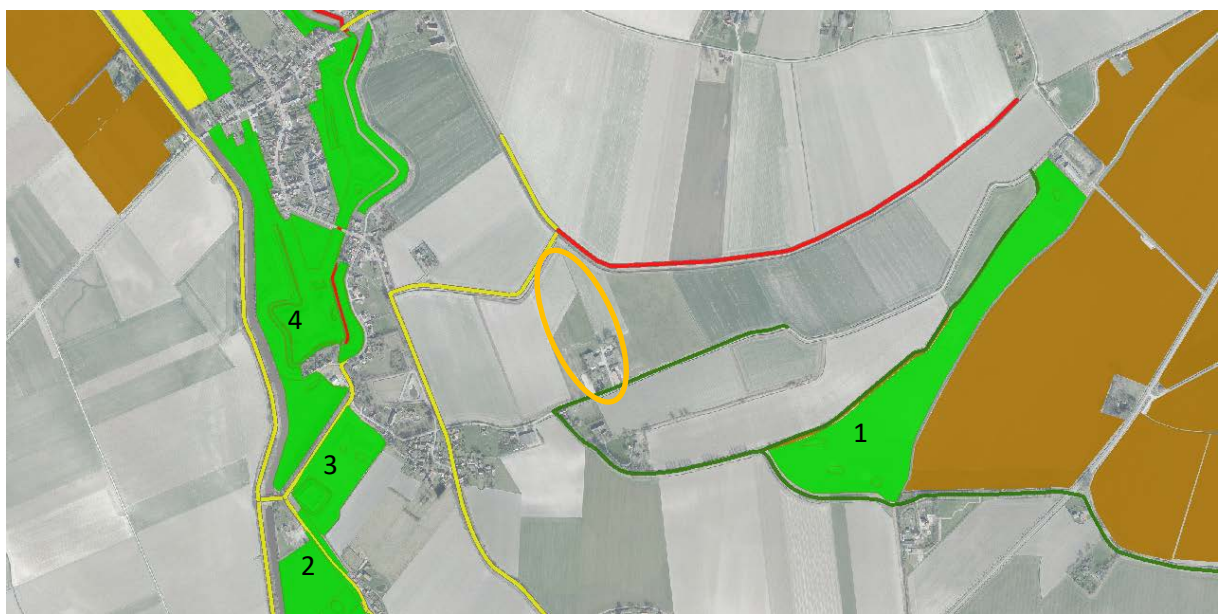
Het plangebied valt onder het beheer van het waterschap Scheldestromen. Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd. Het waterschap heeft gereageerd (bijlage 1b) en aangegeven dat voor de afvoerconstructie van de helofytenfilter een watervergunning nodig is. Ook wordt aangegeven dat een 7 meter obstakelvrije onderhoudsstrook langs de wegsloot Platteweg moet worden aangehouden; deze is inmiddels op de afbeelding van de beoogde ontwikkeling aangebracht.

4.4 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het zuidelijkste puntje van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Zwin & Kievittepolder bedraagt meer dan 1 kilometer. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op het Natura 2000 gebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Zeeland (figuur 16). In de omgeving op een afstand van meer dan 500 meter liggen wel diverse gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk, zoals de Noordmansweg (1), de Zwinpolder (2), Fort Berchem (3) en de Wallen van Retranchement (4). Het leefgebied open akker zijn de bruin gekleurde gebieden in figuur 16. De locatie wordt omgeven door dijken met betekenis voor de natuur: bloemdijk (rood), faunadijk (geel) of landschapsdijk (groen). Het initiatief heeft geen invloed op de betekenis van deze dijken.



Figuur 16. Natuur Netwerk (bron: Provincie Zeeland)

Soortbescherming

Het plangebied heeft betrekking op gronden die in gebruik zijn geweest als manege en woonhuis. Bomen op het erf blijven gehandhaafd evenals de woning; er verandert ter plaatse niets aan de situatie. Op het erf worden diverse schuur- en stalvolumes gesloopt op basis van een sloopmelding; voordat de sloop aanvangt, worden de volumes gecontroleerd op het voorkomen van beschermde soorten, met name vleermuizen en broedvogels. Eén grotere schuur blijft bestaan. Ter plaatse van één van te slopen schuren wordt een huis gebouwd.

Beschermde watervogels, reptielen en amfibieën, vissen, ongewervelden en vaatplanten komen niet of in zeer lage aantallen voor in het plangebied. Activiteiten in het plangebied hebben geen effect op het voorkomen in het studiegebied of daarbuiten. Voor zoogdieren en broedvogels geldt dat beschermde soorten kunnen voorkomen in het plangebied. In het geval van zoogdieren gaat het naast een aantal algemene soorten als Huisspitsmuis, Konijn en Egel om een aantal vleermuissoorten. Voor vleermuissoorten die zich in het loszittend schors van bomen ophouden, is er geen effect, omdat de bomen blijven staan. Ook voor vleermuizen die zich ophouden in de te handhaven schuur verandert niets. Ook de routes waarlangs vleermuizen fourageren, blijven gehandhaafd.

Voor broedvogels ontstaat er geen schadelijke situatie, omdat de beplanting en de resterende bebouwing blijft bestaan. De ecologische kwaliteit van het plangebied zal sterk toenemen door de herinrichting van het erf en de realisatie van de speelnatuur. De herinrichting van het erf heeft positieve gevolgen, bijvoorbeeld door de aanplant van fruitbomen, de aanleg van een moestuin, het verminderen van de verharding en de aanplant van hagen op het erf. De realisatie van speelnatuur is positief, bijvoorbeeld vanwege de aanleg van poelen met struikgewas als biotoop voor amfibieën, een bosrijk gebied met nestelmogelijkheden voor vele vogels en biotoop voor diverse zoogdieren en boomgaarden met een aantrekkingskracht op insecten.

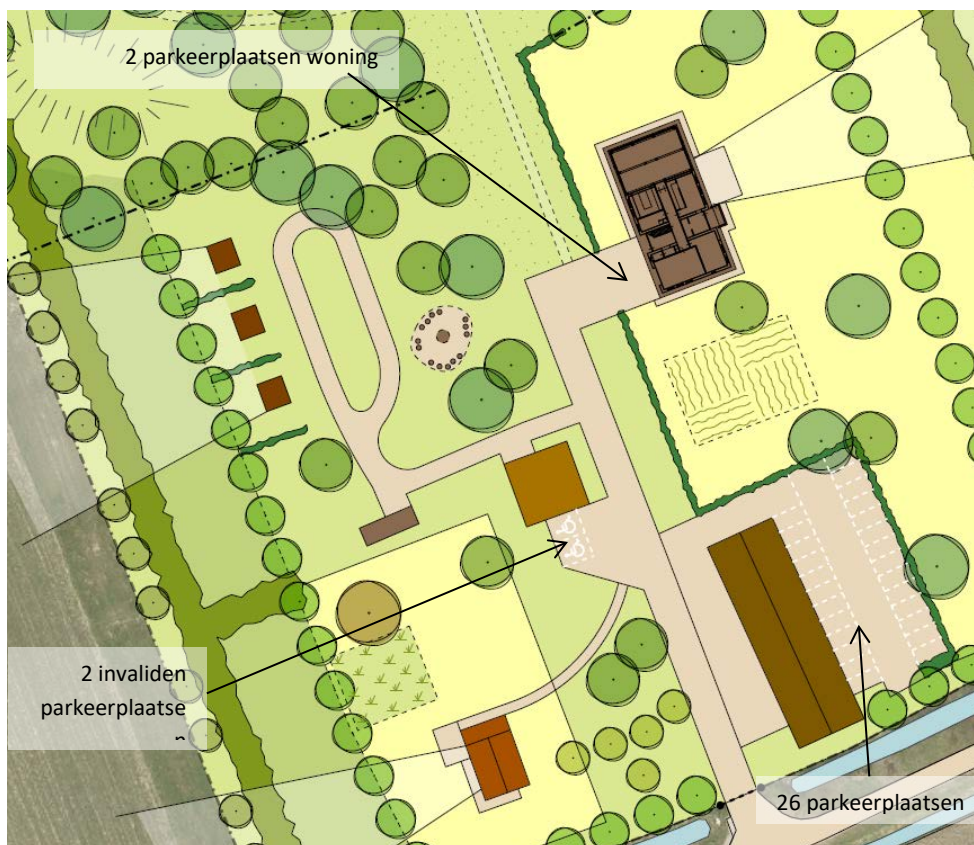
4.5 Verkeer en parkeren

De functie van het plangebied verandert. Er was een manege met een beperkt publieksaantrekkende functie en een woning. Er komt een woning, een voor recreatieve verhuur te gebruiken woning en een ontvangst- en workshopruimte, gekoppeld aan het gebruik van de speelnatuur.

Naar verwachting ziet de 'bezettingsgraad' van de speelnatuur er als volgt uit:

Periode	Aantal groepen per week	Gemiddelde groepsgrootte	Totaal aantal mensen
December-februari (13 weken)	geen	nvt	0
Maart-mei (13 weken)	1 per week	15	195
juni-augustus (13 weken)	2 per week	15	390
September-november (13 weken)	1 per week	15	195
Totaal			780

De maximale groepsgrootte wordt circa 30 schoolkinderen; dat betekent, qua begeleiding rekening houdend met maximaal 1 ouder per twee kinderen een maximum van 15 auto's dat gelijktijdig op het erf geparkeerd moet worden¹. In geval van ouderen is de groepsgrootte maximaal 20; rekening houdend met samen rijden, zijn ook in dat geval 15 parkeerplaatsen meer dan voldoende. Deze 15 plaatsen zijn eenvoudig te realiseren achter de bestaande schuur bij de entree en zijn in het inrichtingsplan opgenomen. Ter plaatse zijn 26 parkeerplaatsen ingetekend. Er is voor gekozen om ook het parkeren voor de vakantiewoning en de trekkershutten achter de schuur te realiseren en alleen twee plekken voor invalidenparkeren in het zicht op het erf te houden. Parkeren is daarmee in ruim voldoende mate verzekerd.



Figuur 17. Parkeren (bron: Van Kerkhoff Maatwerk)

¹ In ASVV2012 zijn geen relevante parkeernormen te vinden voor speelnatuur. Het begrip kinderboerderij (maar dan zonder dieren) komt het dichtst in de buurt, maar daarvoor zijn geen parkeerkentallen beschikbaar. Derhalve is gebruik gemaakt van gezond boerenverstand om de maximale parkeerbehoefte te bepalen. Los daarvan is er op het erf altijd voldoende ruimte voor parkeren.

De bestaande toegangen voor auto's tot het plangebied blijven gehandhaafd, zodat er voor de verkeersveiligheid geen effecten te verwachten zijn. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de het plangebied zal zeker niet hoger zijn dan in het geval van de aanwezigheid van een manege.

4.6 Milieuzonering

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 is de potentiële milieubelasting van bedrijfsmatige activiteiten bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Het agrarisch bouwblok wordt gewijzigd in de bestemming wonen. Potentieel milieubelastende activiteiten in de omgeving zijn alleen afkomstig van omliggende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwblok bevindt zich aan het Pompedijkje op een afstand van circa 450 meter. Daar is gevestigd een akkerbouwbedrijf met een minimaal aan te houden afstand volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 van 30 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Grijze milieu-aspecten

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet worden getoetst of de geluidsbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Platteweg, een plattelandsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h. Deze gezoneerde weg van twee rijstroken heeft buiten de bebouwde kom een geluidszone van 250 meter. De bestaande woning, die wordt omgevormd naar recreatiewoning staat op circa 20 meter van de Platteweg, de nieuwe woning wordt geprojecteerd op een afstand van circa 90 meter.

Voor de Platteweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend bij de gemeente Sluis. Daarom is op basis van de karakteristieken van de weg en de omliggende functies een inschatting gemaakt van de verkeersintensiteiten. Gezien de verblijfsfunctie van het gebied is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 250 motorvoertuigen per weekdagemaal in het jaar 2024. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat bij een woning op 20 meter van een weg met worstcase aannames voor wegdekverharding en snelheid en een dergelijke lage intensiteit de maximale geluidbelasting op de gevel minder dan 48 dB bedraagt. De gemeente Sluis hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied voor woonbebouwing ook een afstand van minimaal 20 meter tot de aangrenzende wegen. Alleen voor grotere wegen, zoals de Provinciale weg, geldt een afstand van minimaal 40 meter.

Met zekerheid kan gesteld worden dat de geluidbelasting op de geprojecteerde woning in het plangebied op een afstand van circa 90 meter lager is dan 48 dB. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

Lucht

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.

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.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Conclusie

De sectorale aspecten in het plangebied zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen worden digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

De keuze van de planvorm wordt bepaald in het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een globaal eindplan (ruimte binnen de bestemmingen).

Opzet verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals W voor 'Wonen'. Op het renvoi 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvoi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

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 plankaart 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.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied wordt begrensd door kadastrale lijnen. Het bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied.

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. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

Het voorliggende bestemmingsplan kent de hoofdbestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie-Dagrecreatie'. De regels bij de hoofdbestemming 'Wonen' zijn direct afgeleid van het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen de hoofdbestemming 'Wonen' is met behulp van drie functieaanduidingen een specifiekere locatie aangegeven voor de nieuwe economische drager, de trekkershutten en de recreatiewoning. In de gebruiksregels is permanente bewoning van de trekkershutten en de recreatiewoning uitgesloten. De regels bij de hoofdbestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' zijn afgeleid van de bestemming 'Recreatie' in het bestemmingsplan buitengebied, waarbij met name de functieaanduiding groen is toegepast. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' over het gehele plangebied gelegd.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk is een algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. In artikel 7 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. In artikel 8 wordt aangegeven dat indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In artikel 9 is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 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. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Platteweg 4 Retranchement".

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is in dit geval sprake van een aangewezen bouwplan (de bouw van een woning), waarvoor in principe samen met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade, aanwezigheid van bodemverontreiniging en aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

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. 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

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. De provincie heeft aangegeven dat het provinciaal belang niet geraakt wordt. Het waterschap heeft enkele opmerkingen gemaakt over de noodzaak voor een watervergunning voor de aansluiting van een helofytenfilter en het (her)planten van bomen langs de primaire watergang; het wateradvies is toegevoegd als bijlage 1b.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 14 februari 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.