



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE SLUIS

Bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'

Bijlagenboek



Middelburg Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 (118) 653737
fax: +31 (118) 615912

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

web: www.rdh.nl

gemeente
titel
imronummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Sluis
Bijlagenboek Bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'
NL.IMRO.1714.bpkleinekernen-VG01
GS4016
definitief

21 Augustus 2012
21 februari 2013
27 juni 2013



BIJLAGENBOEK

BIJLAGENBOEK

behorende bij het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' in de gemeente Sluis.

INHOUD

1. Beeldkwaliteitsplan Beschermd Dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden.
2. Overzicht van rijksmonumenten, gemeentelijke waardevolle panden/objecten en overige MIP-objecten.
3. Inspraakreacties.
4. Vooroverlegreacties.
5. Ruimtelijke onderbouwing P.C. Boutenstraat 18 Waterlandkerkje.
6. Ruimtelijke onderbouwing Voorstraat/Provincialeweg ong. te Groede.
7. Nota zienswijzen.
8. Nota ambtshalve wijzigingen.



BIJLAGE 1

Beeldkwaliteitsplan Beschermd Dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden



Beeldkwaliteitsplan
Sint Anna ter Muiden

Beeldkwaliteitsplan Sint Anna ter Muiden
GS4016

eerste concept: 21 augustus 2012
ontwerp: 21 februari 2013
vaststelling: 27 juni 2013

RDH Architecten Stedenbouwkundigen
Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA Middelburg
Tel. 0118 653737
www.rdh.nl

 **Rothuizen van Doorn 't Hooft**
Architecten Stedenbouwkundigen
Middelburg Breda

1. Inleiding	5
2. Ontstaansgeschiedenis	7
3. Beschrijving van het dorp	9
3.1 Stedenbouwkundige structuur	9
3.2 Verhouding open-gesloten	9
3.3 Verschillende karakters	9
3.4 Conclusie	11
4. Beschrijving beeldkwaliteit	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Bouwmassa	13
4.3 Kapvorm, -helling en -richting	13
4.4 Goot- en nokhoogte	13
4.5 Entrees	13
4.6 Gevelindeling	13
4.7 Ritmiek in de gevel	15
4.8 Materiaal- en kleurgebruik	15
4.9 Openbare ruimte	15
5. Toepassing beeldkwaliteit per locatie	17
5.1 Eisen voor de schuren	17
5.2 Eisen voor voormalige agrarische bedrijven	19



luchtfoto met straatnamen en plangrens bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' - Sint Anna ter Muiden

In 1967 werd het gehele dorp Sint Anna ter Muiden aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. In 1981 is het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden' opgesteld. In dit plan is de toenmalige ruimtelijke situatie van de kern gedetailleerd gedocumenteerd en juridisch vastgelegd. De methodiek van het bestemmingsplan was gericht op het stabiliseren van de bestaande situatie, om de dorpsstructuur en het architectonisch beeld in zo compleet mogelijke vorm te behouden.

In de afgelopen decennia heeft zich in de kern een aantal ontwikkelingen voorgedaan die de levendigheid in de kern beïnvloeden. Zo is de agrarische bedrijvigheid geleidelijk uit het dorp verdwenen. De vrijkomende bedrijfsgebouwen dienen dan ook een zinvolle nieuwe bestemming te krijgen. Daarnaast is de levendigheid van het dorp afgenomen doordat een deel van de woningen slechts een gedeelte van het jaar wordt bewoond. Door het verruimen van de mogelijkheden voor het bewoonbaar maken van schuren, kan de structuur en levendigheid van het dorp verbeteren.

Bovenstaande ontwikkelingen gaven aanleiding om de locaties in beeld te brengen waar plaats is voor functieverandering en nieuwbouw. In 1998 zijn de locaties en mogelijkheden vastgelegd in het herziene bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Als onderdeel van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' (2012) wordt het bestemmingsplan voor Sint Anna ter Muiden geactualiseerd, zo ook het beeldkwaliteitsplan. De invullocaties zijn inmiddels ingevuld en vormen dan ook niet langer onderdeel van dit herziene beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de beeldkwaliteit van bestaande en nieuwe bebouwing, om zo het beschermd dorpsgezicht van Sint Anna ter Muiden in zo compleet mogelijke vorm te behouden voor de toekomst. Het beeldkwaliteitsplan zal los van het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het dient als toetsingskader en communicatiemiddel voor hen die bij de beoordeling van bouw aanvragen betrokken zijn.

Leeswijzer

Allereerst is in hoofdstuk 2 het ontstaan van het dorp beschreven. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke structuur van Sint Anna ter Muiden geanalyseerd. Hoofdstuk 4 beschrijft de kenmerken van de bestaande bebouwing. De beschreven kenmerken dienen als beeldkwaliteitseisen voor de herontwikkelingslocaties. In hoofdstuk 5 worden de beeldkwaliteitseisen toegepast op de herontwikkelingslocaties. Achtereenvolgens zijn dit de schuren en de (voormalige) agrarische bedrijven.

[illegible]

Sint Anna ter Muiden omstreeks 1900

2. Ontstaansgeschiedenis

In 1213 wordt voor het eerst melding gemaakt van een nederzetting met de naam Mude in verband met de inval van een Engelse vloot. De naam Mude (later verbasterd naar Muiden) is afgeleid van 'muda', wat monding betekent. Mude lag immers aan de monding van het Zwin. Mude dankte haar bestaan voornamelijk aan de levendige handel met de inmiddels belangrijk geworden handelscentra Brugge, Gent en Aardenburg. In 1242 verleende gravin Johanna Mude het stadsrecht van Brugge. De poorters van Mude waren toen vrijgesteld van tol in het hele havengebied van het Zwin. Mude lag op de linkeroever van het Zwin als voorhaven van de handelsstad Brugge. Enige tijd daarna ontstond Sluis op de rechteroever. De handelaren die zich in Mude vestigden bereikten spoedig een relatief grote welvaart. De schepen van Mude namen deel aan de vrachtvaart (onder andere graan en wijn), voor rekening van plaatselijke kooplieden of kooplieden uit Brugge. Een imposante gotische kerk, gewijd aan de heilige Anna, was het duidelijke bewijs van de welvaart en het belang van Mude. Het voorvoegsel Sint Anna werd in de 15e eeuw aan de plaatsnaam toegevoegd.

Nadat de Vlaamse kuststreek in de 13e eeuw zijn hoogtepunt van handelsactiviteiten, ontginning en landaanwinst had bereikt, valt er in de 14e eeuw door allerlei omstandigheden een terugval te constateren. Oorlog en sociale onrust brachten veel beroering teweeg. De tendens van afnemende welvaart werd het duidelijkst in de steden gevoeld. Door politieke, sociale en economische veranderingen kwam een aantal Vlaamse steden in ernstige moeilijkheden. Brugge daarentegen wist over te schakelen van de actieve handel naar de passieve handel. Dat hield in dat kooplieden niet langer eigen schepen bevrachtten, maar optraden als tussenpersoon voor de internationale handel. Dit leidde tot een monopoliepositie van Brugge en Mude profiteerde hiervan. Hierdoor deelde Mude niet in de algemene achteruitgang.

Er dreigde echter een ander gevaar voor het stadje Mude. De stroom van het Zwin had zich verlegd, waardoor aan de zijde van Mude uitgestrekte schorgronden ontstonden die werden ingepolderd. Doordat Mude geen direct contact meer had met het water, werd de handel belemmerd. De kooplieden van Mude verplaatsten hun bedrijven naar de kust, waar zij handelswijk Nieuw Mude stichtten. Dit beviel de Sluizenaars maar matig, omdat zij hierin een bedreiging van hun positie zagen. Daarom slechtten zij de dijken van Nieuw

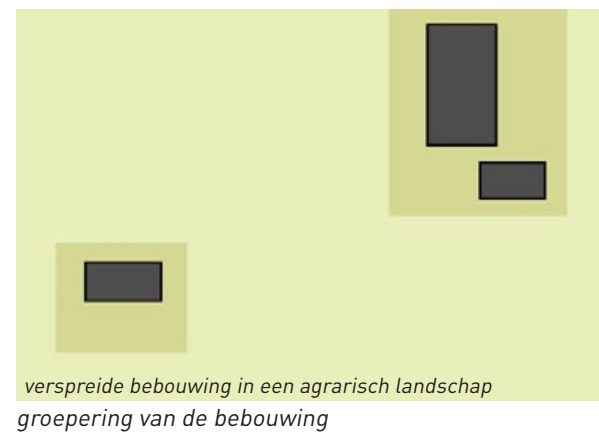
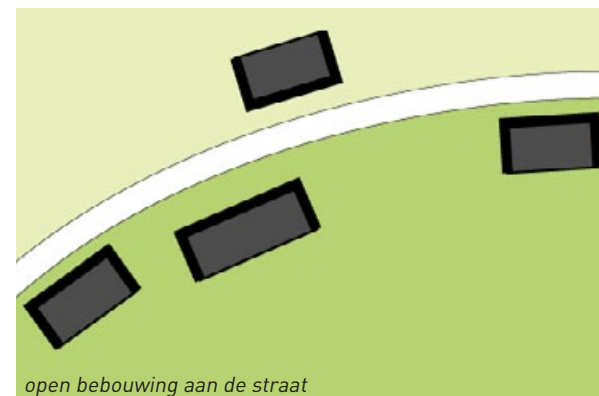
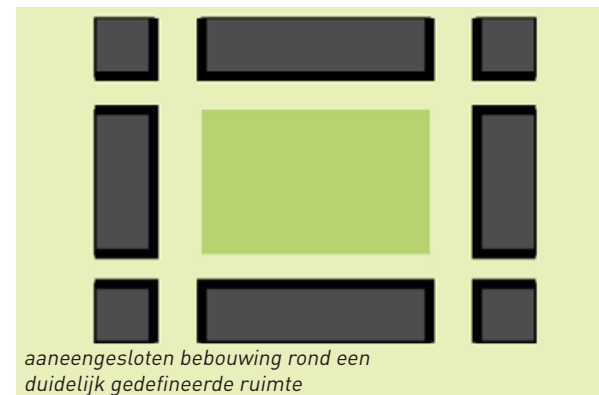
Mude en braken de gebouwen af. Dit werd door Philips de Goede bekrachtigd door uit te vaardigen dat Nieuw Mude, behoudens enkele gebouwen, niet meer mocht worden herbouwd.

De voortgaande verlanding van het Zwin en de Tachtigjarige Oorlog aan het einde van de 16e en het begin van de 17e eeuw hebben uiteindelijk het einde van het middeleeuwse Mude betekend. Mude had toen voor altijd haar betekenis van de handel verloren en een groot deel van de stad, inclusief de kerk (met uitzondering van een deel van de kerktoren), was verwoest. Sint Anna ter Muiden is later wel weer opgebouwd, maar stellig anders dan het middeleeuwse Mude. De huidige verschijningsvorm van het dorp stamt uit de 17e en 18e eeuw en is een voornamelijk agrarische nederzetting. In de 17e eeuw werd de huidige Hervormde kerk tegen de zuidzijde van de restanten van de kerktoren aangebouwd. Na het dichtslippen van het Zwin is de weg Sluis-Brugge (de huidige Sint Annastraat) aangelegd. Deze weg doorsnijdt het zuidelijke deel van de kern.

Met het verdwijnen van de agrarische activiteiten uit het dorp is Sint Anna ter Muiden steeds verder verlaten. De laatste decennia zijn de woningen in de kern steeds vaker in gebruik als tweede woning, waardoor ze slechts delen van het jaar bewoond zijn en het dorp nog verder verstilt. Slechts enkele woningen worden nog permanent bewoond door de "oorspronkelijke" bewoners. In 1967 werd het gehele dorp aangewezen tot beschermd dorpsgezicht, waarmee voorkomen werd dat de gave dorpsstructuur zou verdwijnen. Sint Anna ter Muiden vervult tegenwoordig vooral de functie van toeristische bezienswaardigheid.



verhouding open - gesloten



3. Beschrijving van het dorp

3.1 Stedenbouwkundige structuur

Sint Anna ter Muiden, of kortweg Sint Anna, heeft elementen van een zogenaamd voorstraatdorp. Dit dorptype komt voor in de Zeeuwse nieuwlandpolders: polders die buiten de oude kerngebieden zijn ontstaan. Dit type nederzetting werd toegepast in een betrekkelijk lange periode, van de 15e tot de 18e eeuw. Voorstraatdorpen vertonen over het algemeen een eenvoudige plattegrond. Het centrale element bestaat uit de voorstraat, een meestal loodrecht op de polderdijk georiënteerde straat met aan weerszijden aaneengesloten bebouwing. Een duidelijk dorpscentrum ontbrak veelal en het kwam voor dat de kerk terzijde werd gebouwd.

In Sint Anna zou met name de Haven in deze beschrijving passen. Deze straat is haaks georiënteerd op de oude loop van het Zwin (de huidige gouverneurpolder) en daarmee op de oude waterwering, die de Maneschijn- en Sint Annapolder omsluit. In deze redenering kan het Marktpluin gezien worden als verlenging en verbreding van de Haven. Ook de afzijdige ligging van de kerk past in dit beeld, hoewel niet over het hoofd gezien moet worden dat de toren al aanwezig was voordat het huidige Sint Anna werd aangelegd. De 14^e-eeuwse bakstenen toren is het enige element dat nog van het middeleeuwse Mude is overgebleven.

Het stratenpatroon van Sint Anna bestaat uit een zevental straten/wegen en één plein, het Marktpluin. De later aangelegde Sint Annastraat – de verbinding tussen Sluis en Brugge – maakt geen onderdeel uit van het oorspronkelijke stratenpatroon, maar doorsnijdt het zuidelijke deel van het dorp. Het Marktpluin is rechthoekig en meet circa 24 bij 70 meter. Vanaf de Sint Annastraat is het plein te bereiken via de Haven. De Jonkvrouw Geilstraat, Anworpstraat en Singels vormen samen met de Haven en het Marktpluin het centrale gedeelte van het dorp. Hiervandaan leiden drie wegen naar het buitengebied: de Nederherenweg, de Graaf Jansdijk en de Greveningseweg. Sinds de aanleg van de Rondweg loopt de Greveningseweg dood.

3.2 Verhouding open-gesloten

De Haven en het Marktpluin worden omgeven door aaneengesloten bebouwing. Zij vormen besloten en in zichzelf gekeerde ruimtes, waar men niets ervaart van het omringende landschap. Aan de noordzijde van het plein, waar de Nederherenweg begint, is een abrupte overgang naar en zicht op het agrarische landschap. De Anworpstraat, Singel, Jonkvrouw Geilstraat en Greveningseweg worden gekenmerkt door open bebouwing, met op verschillende plaatsen zicht op het achterliggende gebied. De overgang naar het buitengebied is hier eerder geleidelijk. De Nederherenweg en Graaf Jansdijk worden gekenmerkt door verspreid staande, al dan niet geclusterde, bebouwing in een agrarisch landschap.

3.3 Verschillende karakters

De lus Marktpluin – Haven – Anworpstraat – Singel – Jonkvrouw Geilstraat bestaat uit een aantal duidelijk verschillende karakters. Deze karakters worden bepaald door de verhouding open-gesloten, verschillende profielen en verschillende bestratingsmaterialen. De verschillende karakters worden onderstaand toegelicht.

Het Marktpluin en de Haven kennen een dorps, besloten karakter, waar niets van het omliggende landschap wordt beleefd. Aan de markt staan met name gebouwen van één bouwlaag met een kap. Aan de haven bestaan de gebouwen uit twee bouwlagen met een kap. De gebouwen aan de Haven en het Marktpluin staan direct aan de bestrate, openbare ruimte. De groenstroken met leilindes op het plein versterken het dorpse en intieme karakter.

De Jonkvrouw Geilstraat daarentegen kent een geheel ander karakter. Deze straat wordt gekenmerkt door een asymmetrisch profiel. De noordzijde van de straat is nagenoeg onbebouwd en grenst direct aan het agrarische landschap. Aan de zuidzijde wordt de straat begeleid door open bebouwing, tussen de bebouwing door is het achterliggende onbebouwde, geaccidenteerd terrein zichtbaar. De aanwezige platanen vormen een extra begeleiding van de straat en zorgen voor een geleidelijke overgang naar het open landschap.



dorps karakter Haven



asymmetrisch profiel Jonkvrouw Geilstraat



diffuus beeld Anworpstraat



groene uitstraling Singel

verschillende karakters



verschillende karakters en overgangen

3. Beschrijving van het dorp

Ook de Anworpstraat wordt begeleid door open bebouwing, zij het aan twee zijden van de straat. Het bebouwingsbeeld is er diffuus. Het begin van de straat, vanuit de Haven gezien, wordt gekenmerkt door woonbebouwing direct grenzend aan de straat. De verharding loopt hier van gevel tot gevel. Verderop in de straat wordt het beeld groener door de aangrenzende voor- en achtertuinen. Naar de Singel toe wordt de straat met name begeleid door schuren direct aan de straat. De straat wordt visueel beëindigd door een vrijstaand wit gebouwtje, dat de overgang naar de Singel markeert.

De Singel kent een groene uitstraling, bepaald door de wigvormige groenstrook met grote bomen en de aangrenzende voortuinen. De straat wordt begeleid door open bebouwing. Op één plaats grenst de straat aan de oostzijde direct aan het agrarische landschap. Ook tussen de bebouwing door is op diverse plaatsen zich op het landschap. Dit versterkt het groene en open karakter van de straat.

Ten zuiden van de Sint Annastraat bevindt zich een klein gedeelte van de historische dorpskern, bestaande uit een deel van de Greveningseweg en het verlengde van de Haven. Hier bevindt zich slechts een klein aantal gebouwen, merendeel voormalige agrarische gebouwen. De oriëntatie en korrelgrootte van de bebouwing is divers.



Ook de wegen die vanuit de dorpskern naar het buitengebied leiden, kennen hun eigen karakter. De Nederherenweg is een eenvoudige plattelandsweg, zonder beplanting, maar met aan weerszijden een sloot of greppel. Ook de Greveningseweg is een eenvoudige plattelandsweg, maar deze wordt aan één zijde begeleid door laanbeplanting. Doordat de Greveningseweg doorsneden wordt door de Rondweg kan deze nauwelijks als doorgaand element beleefd worden. De Graaf Jansdijk kent een typisch dijkprofiel: een smalle weg op een dijklichaam met aan weerszijden knotbomen. Langs deze drie wegen bevindt zich verspreid staande bebouwing.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat Sint Anna een voorbeeld is van een nederzetting die het karakter van een (voormalige) agrarische nederzetting heeft weten te behouden. Door de aanwezigheid van voormalige agrarische bebouwing is dit karakter tot in het hart van de kern voelbaar.

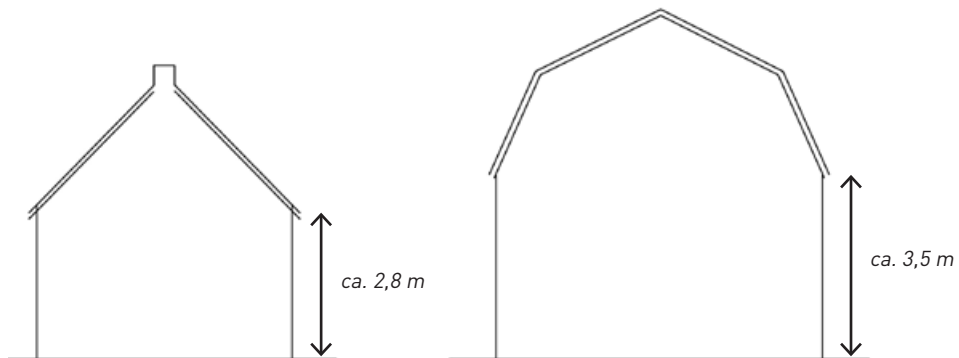
Hoewel de kern slechts uit één pleintje en een aantal straten bestaat, is er een grote afwisseling van sferen in de stedenbouwkundige opbouw aan te wijzen. Er is variatie in open en gesloten bebouwing, in profielen, inrichting en bestratingsmaterialen. Deze variatie is van groot belang voor het totale karakter van Sint Anna ter Muiden en dient dan ook behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

De variatie kan als volgt worden samengevat:

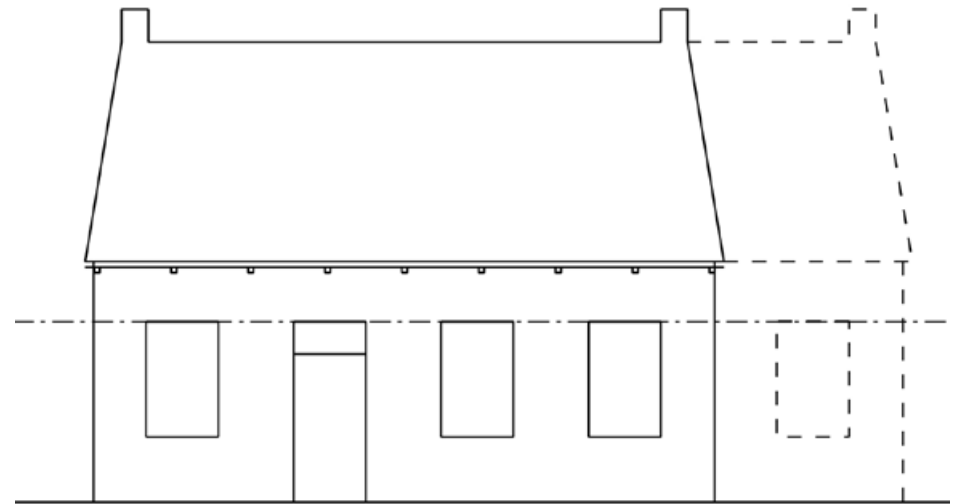
- gesloten straatbeeld: Haven en Marktplaats;
- open bebouwing aan weerszijden: Anworpstraat, Greveningseweg en Singel;
- open bebouwing met asymmetrisch profiel: Jonkvrouw Geilstraat;
- verspreid staande bebouwing in agrarisch landschap: Nederherenweg en Graaf Jansdijk.



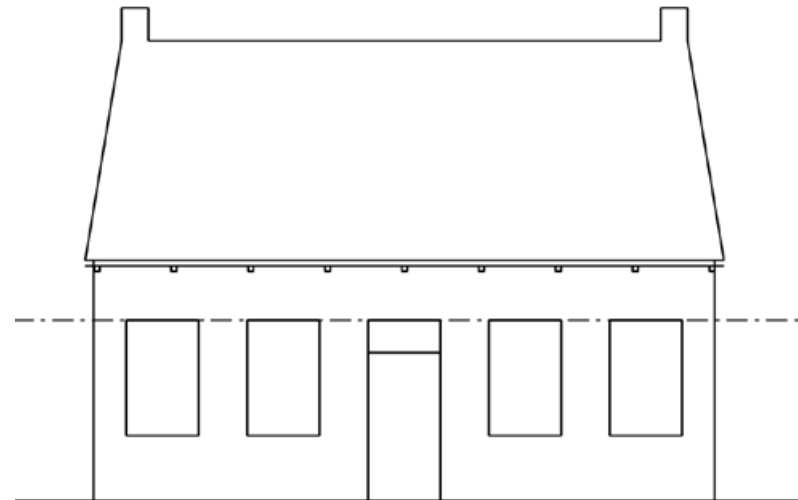
kaprichtingen



kapvormen en goothoogtes woningen en schuren



voor Sint Anna kenmerkende asymmetrische gevelindeling



symmetrische gevelindeling enkel bij bijzondere gebouwen

gevelindeling

4. Beschrijving beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de structuur en verschijningsvorm van Sint Anna ter Muiden zo goed mogelijk te behouden en waar nodig te versterken. Daartoe wordt de bestaande bebouwing beschreven aan de hand van een aantal kenmerkende, historische elementen. Hierbij is een onderscheid gemaakt in woonbebouwing en schuren. Deze kenmerken dienen als beeldkwaliteitseisen voor de (aanpassing van) bestaande gebouwen met bijbehorende bijgebouwen.

4.1 Algemeen

In tegenstelling tot de variatie in stedenbouwkundige opbouw van de kern, is de bebouwing relatief eenvormig. De bebouwing weerspiegelt de aard van een 18^e-eeuwse agrarische nederzetting en heeft qua verschijningsvorm niets van het middeleeuwse Mude. Algemeen kan gesteld worden dat de bebouwing sober van vorm en karakter is, zonder veel opsmuk. Elk gebouw is individueel onderscheidend, maar vormt qua stijl onderdeel van het grotere geheel van de kern. Dit geldt ook voor een aantal panden die van later ontstaansdatum zijn dan de oorspronkelijke 17^e en 18^e-eeuwse bebouwing.

4.2 Bouwmassa

De woonbebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. Uitzondering hierop vormt de bebouwing aan de Haven. Hier bestaat een deel van de bebouwing uit twee bouwlagen met een kap. Ook aan het Marktpllein, aan de zijde van het voormalige stadhuisje, bestaat een aantal panden uit anderhalf tot twee bouwlagen met een kap.

De schuren bestaan uit één bouwlaag met een kap, met dien verstande dat zowel de hoogte van de bouwlaag als de kaphoogte groter zijn dan die van de woningen.

4.3 Kapvorm, -helling en -richting

Het overgrote deel van de woningen is voorzien van een zadeldak. Aan het Marktpllein bevindt zich één pand met een schilddak en een pand (het voormalige stadhuis) met een samengestelde kap, waarvan het naar het plein gerichte deel bestaat uit een schilddak. De kappen hebben overwegend een helling van 45°.

De schuren zijn bedekt met een zadeldak of een mansardekap. De zadeldaken van schuren hebben overwegend een helling van 45°.

Nagenoeg alle kappen in Sint Anna liggen evenwijdig aan de straat, zowel van de woningen als van de schuren. Een aantal panden vormt hierop een uitzondering: drie woningen aan het Marktpllein hebben een kaprichting haaks op het plein.

4.4 Goot- en nokhoogte

De goothoogte van de woningen, met uitzondering van de woningen aan de Haven, bedraagt circa 2,8 meter boven het straatniveau, zijnde één bouwlaag. De nok bevindt zich twee bouwlagen boven het straatniveau, op circa 6 meter. Voor de schuren geldt hetzelfde principe, zij het dat de hoogte van een bouwlaag groter is. De goothoogte van schuren varieert van circa 3 tot circa 4 meter boven het straatniveau. De nokhoogte varieert van circa 6 tot circa 8 meter boven het straatniveau.

4.5 Entrees

De entrees van nagenoeg alle woningen zijn geplaatst in de gevel grenzend aan de straat. Ook de (men)deuren in de schuren zijn geplaatst in de gevel grenzend aan de straat. In de kopgevel van sommige schuren bevindt zich een kleine deur, vroeger bedoeld voor personen en vee.

4.6 Gevelindeling

De kopgevels van de woningen, en daarmee in de meeste gevallen de zijgevel, worden gekenmerkt door een dakhelling van 45° met bovenop een schoorsteen. Veelal is de kopgevel voorzien van een aantal (kleine) ramen. Van de naar de straat gerichte gevels, in de meeste gevallen de langsgevel, valt op dat deze een asymmetrische indeling hebben. Vaak is sprake van een oneven aantal ramen, zoals de smalle woningen met één raam aan het Marktpllein, of elders bredere woningen met drie ramen. Meer dan drie ramen komt bijna niet voor. Opvallende uitzonderingen hierop zijn twee gebouwen met voorheen een bijzondere functie: de voormalige smederij in de Anworpstraat en het voormalige schoolgebouw op het Marktpllein. Dit laatste gebouw is een 19^e-eeuwse toevoeging aan het plein. Het heeft door de symmetrische plaatsing van de gevelopeningen (deur en ramen) een formeel en bijna streng aanzien, passend bij de functie ervan.

De bovenkanten van de gevelopeningen liggen in één lijn en zijn ruim onder de dakgoot geplaatst, zodat nog een substantieel deel van de gevel zichtbaar is. De voordeur heeft in de meeste gevallen een bovenlicht, om in één lijn te komen met de vensters.



gootklossen en muurankers



lichte kleurstelling ramen en deuren



rode en gele bakstenen



wit geschilderde gevel



*donker gepotdekselde houten gevels
materiaal- en kleurgebruik*

De gevelopeningen zijn onderverdeeld door het toepassen van roeden. In de loop der tijd zijn de roeden in verschillende soorten en maten toegepast, afhankelijk van de heersende mode. De voorkeur gaat uit naar echte roedes, eventueel worden roedes op het glas toegepast. Het toepassen van roedes tussen het glas is niet toegestaan.

De kopgevels van de schuren worden gevormd door een dakhelling van 45° of door de kenmerkende vorm van een mansardekap. De gevelindeling van zowel de kop- als de langsgevel is onregelmatig. In de langsgevel is vaak een grote toegangsdeur toegepast, een zogenaamde mendeur, die zich uitstrekt over de gehele hoogte van de gevel. In de kopgevel van sommige schuren bevindt zich een kleine deur. De meeste schuren zijn voorzien van een gering aantal kleine raamopeningen.

4.7 Ritmiek in de gevel

In de gevels is een ritmiek aangebracht. De plaatsing van de gevelopeningen speelt hierbij een beeldbepalende rol. Daarnaast wordt de ritmiek bepaald door de toepassing van gootklossen en muurankers.

4.8 Materiaal- en kleurgebruik

Het merendeel van de woningen is uitgevoerd in rode of gele, gebakken stenen (IJsselstenen of Belgische bakstenen). De stenen zijn verwerkt in een typerend metselverband dat voortkomt uit het toepassen van enkelsteensmuren, het zogenaamde kruisverband. Hierbij ontstaat een laag met strekken en een laag met koppen. Een aantal woningen is wit gepleisterd of geschilderd.

Om overspanningen op te vangen, bijvoorbeeld bij ramen en deuren, zijn vaak rollagen en hanekammen toegepast. Hier en daar komen bogen voor boven raamopeningen.

Alle woningen zijn bedekt met rode keramische, ongeglazuurde dakpannen. Twee panden vormen hierop een uitzondering: een voormalige boerderijwoning aan de Sint Annastraat (nummer 189) en het voormalige stadhuis. Deze zijn voorzien van antracietkleurige keramische, ongeglazuurde dakpannen (van het stadhuis enkel het naar het Marktplaats gericht dakvlak).

De kozijnen van ramen en deuren, alsook de roeden, zijn licht van kleur, waardoor ze goed zichtbaar zijn. De ramen en deuren zelf hebben veelal een donkere kleur, zoals donkerrood, -groen en -blauw. De lichte kleurstelling van de kozijnen en roeden is naar alle waarschijnlijkheid niet de historisch juiste, maar gesteld kan worden dat de uniforme lichte kleur een duidelijke geleding van de gevel en de gevelopeningen bewerkstelligt.

De schuren zijn uitgevoerd in rode of gele, gebakken stenen, veelal in combinatie met donkerkleurige gepotdekselde muurdelen. De toegepaste dakbedekking is divers en bestaat uit rode of antracietkleurige keramische, ongeglazuurde dakpannen of riet. Incidenteel zijn donkerkleurige golfplaten gebruikt.

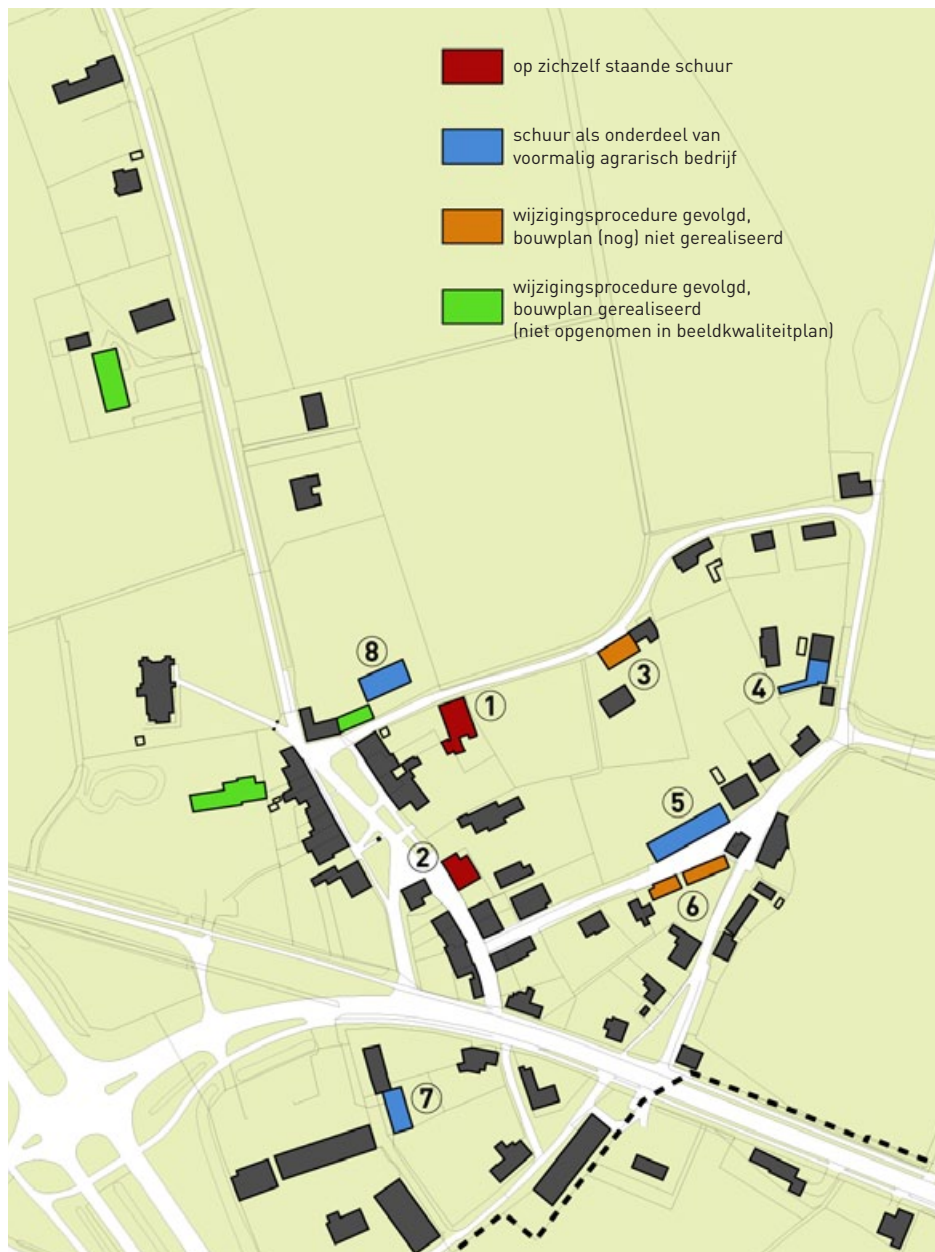
De kozijnen van deuren en ramen zijn licht van kleur, waardoor ze goed zichtbaar zijn. De deuren zelf hebben veelal een donkere kleur, zoals donkergroen, -bruin en zwart.

4.9 Openbare ruimte

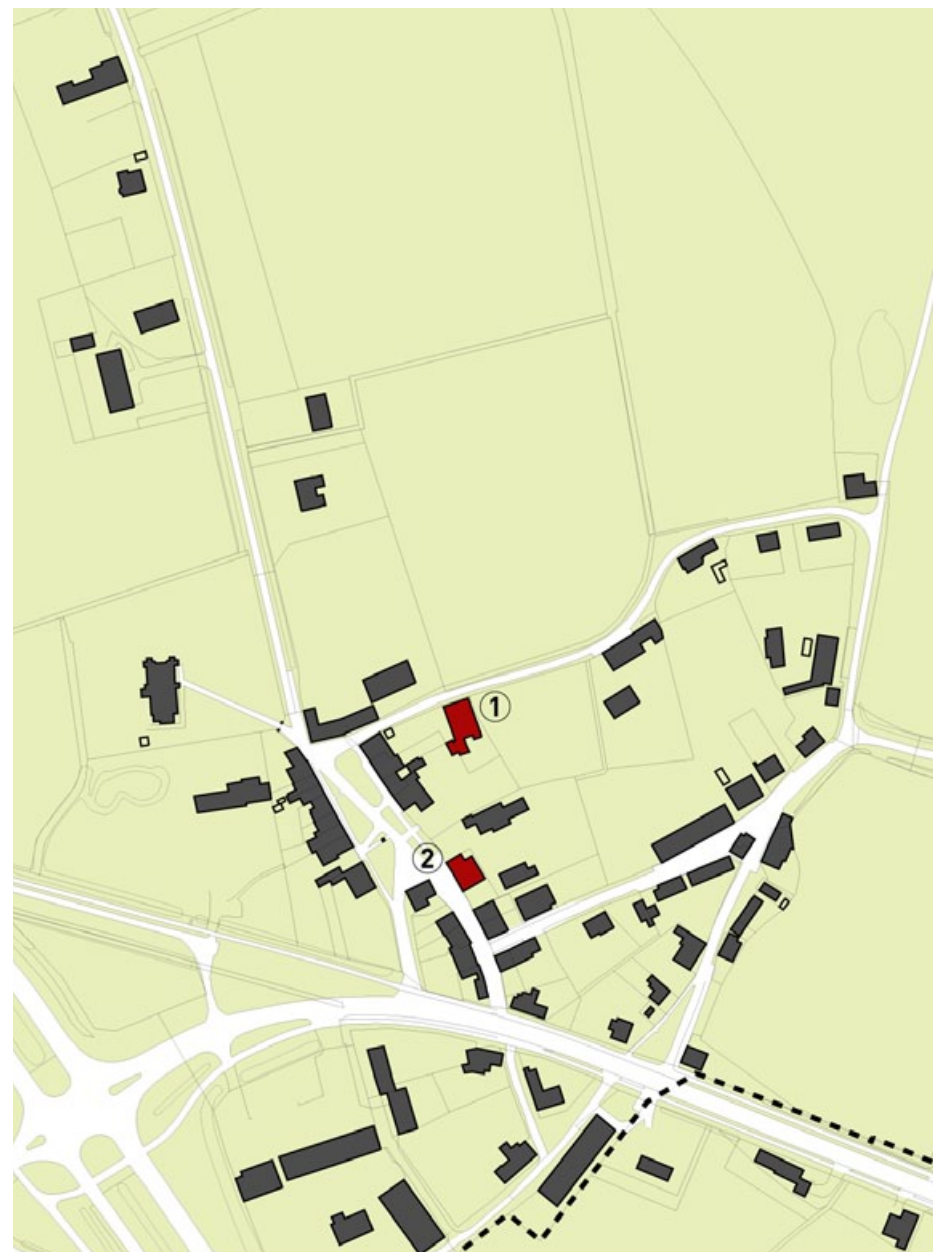
De verschijningsvorm van Sint Anna ter Muiden wordt niet alleen gevormd door de aanwezige bebouwing, maar ook door de inrichting van de openbare ruimte, bestaande uit bestrating en groen.

De bestrating in Sint Anna ter Muiden laat zien dat er een veelheid aan materialen wordt gebruikt. De gebruikte materialen zijn passend bij het karakter van een voormalige agrarische nederzetting. De rijbaan bestaat over het algemeen uit keien of asfalt, geflankeerd door een grasberm of rabatstrook van keien. Veel gebouwen hebben een eigen 'stoepje' of een toegangspad, bestaande uit natuursteentegels, keien, IJsselstenen of betontegels. Indien bij onderhoudswerkzaamheden blijkt dat het noodzakelijk is om oppervlakteverhardingen te vervangen, wordt bekeken of het mogelijk is dezelfde soort materialen te gebruiken. Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de (nieuwe) bestratingmaterialen in elk geval dienen te passen in het beschermd dorpsgezicht van Sint Anna ter Muiden.

Ten aanzien van het (openbare) groen springen met name de vormgesnoeide lindes voor de kerk en op het Marktplaats in het oog, alsook de platanen die de Jonkvrouw Geilstraat begeleiden. De hagen zorgen voor een zachte, groene overgang van openbare ruimte naar privéterrein. De aanwezige bomen en hagen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Bij aanplant van nieuw houtgewas is het uitgangspunt dat het houtgewas past binnen het beschermd dorpsgezicht van Sint Anna ter Muiden.



overzicht schuren en voormalige agrarische bedrijven



locatie-aanduiding (op zichzelf staande) schuren

5. Toepassing beeldkwaliteit per locatie

Het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' biedt de mogelijkheid om op een aantal locaties in Sint Anna ter Muiden nieuwe woningen te realiseren, door het omvormen van schuren tot woningen. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft per locatie aan welke beeldkwaliteitseisen dient te worden voldaan. Onderstaand worden allereerst de op zichzelf staande schuren beschreven en vervolgens de schuren als onderdeel van een voormalig agrarisch bedrijf.

5.2 Eisen voor de schuren

Algemeen

De bestaande schuren dienen in de huidige vorm behouden te blijven, maar de mogelijkheid wordt geboden ze om te vormen tot woningen. De kenmerken voor schuren, zoals benoemd in hoofdstuk 4, worden als algemene beeldkwaliteitseisen van toepassing verklaard. In geval van verbouwing tot woning dient goedkeuring gevraagd te worden aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie zal speciale aandacht besteden aan historische kenmerken zoals detaillering en materiaalgebruik. Het gaat hierbij om aspecten als:

- steensoort, soort voegen en metselverband;
- detaillering en materiaalgebruik van gevelbekleding (hout), goten, boeiboorden et cetera;
- detaillering, negdiepte, houtmaten en materiaalgebruik van kozijnen.



1. Jonkvrouw Geilstraat 2

1. Jonkvrouw Geilstraat 2

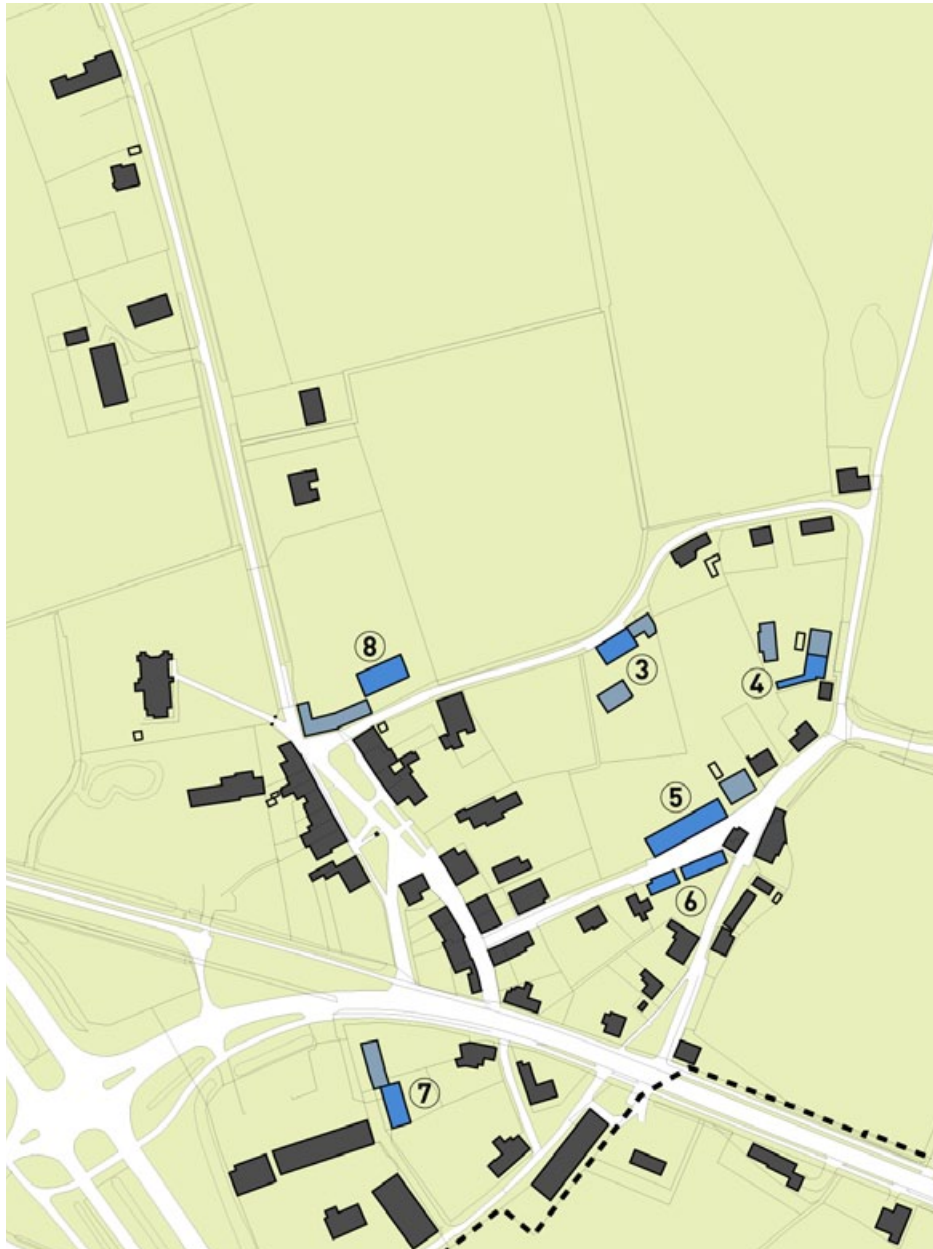
De aan de straat geplaatste schuur past in de sfeer van Sint Anna en is kenmerkend en beeldbepalend voor dit deel van de Jonkvrouw Geilstraat. Behoud van de hoofdvorm en gevelopzet van de schuur met mansardekap is dan ook het uitgangspunt. De aanbouw aan de zijkant is beeldverstorend. De kenmerkende deuropening die de gehele hoogte van de straatgevel beslaat, dient opgenomen te worden in de nieuwe gevel. De dakbedekking bestaat op dit moment uit golfplaten, maar mag vervangen worden door een eigentijdser materiaal, met een vergelijkbaar reliëf en in een terughoudende kleurstelling. Het gebruik van een glimmende dakbedekking is niet toegestaan. De gevel dient verder te voldoen aan de kenmerken zoals beschreven in hoofdstuk 4.

2. Haven 8

Deze houten schuur staat op de overgang van het Marktplaats naar de Haven. Dit gedeelte van Sint Anna wordt gekenmerkt door aaneengesloten (woon) bebouwing, uitgevoerd in metselwerk. De vrijstaande schuur vormt dan ook een uitzondering in de bebouwingsstructuur. Voor de beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar de kenmerken zoals beschreven in hoofdstuk 4.



2. Haven 8



locatie-aanduiding (schuren als onderdeel van) voormalige agrarische bedrijven



3. Jonkvrouw Geilstraat 6



4. Jonkvrouw Geilstraat 14

5. Toepassing beeldkwaliteit per locatie

5.3 Eisen voor voormalige agrarische bedrijven

Algemeen

De voormalige agrarische bedrijven dienen als ensemble in de huidige vorm behouden te blijven, maar de mogelijkheid wordt geboden de schuren ervan om te vormen tot woningen. De kenmerken voor woonhuizen en schuren, zoals benoemd in hoofdstuk 4, worden als algemene beeldkwaliteitseisen van toepassing verklaard. In geval van verbouwing van schuur tot woning dient goedkeuring gevraagd te worden aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie zal speciale aandacht besteden aan historische kenmerken zoals detaillering en materiaalgebruik. Het gaat hierbij om aspecten als:

- steensoort, soort voegen en metselverband;
- detaillering en materiaalgebruik van gevelbekleding (hout), goten, boeiboorden et cetera;
- detaillering, negdiepte, houtmaten en materiaalgebruik van kozijnen.

3. Jonkvrouw Geilstraat 6 (Rijksmonument)

Deze boerderij bestaat uit een woonhuis met aangebouwde schuur aan de straatzijde en een naar achter geplaatste wagenschuur.

Woonhuis

Het woonhuis is wit gepleisterd en voorzien van een zadeldak bestaande uit rode keramische pannen. De kenmerken van het woonhuis (zie verder hoofdstuk 4) dienen in stand te worden gehouden.

Schuur

De kenmerkende bakstenen gevels van de aangebouwde schuur dienen gehandhaafd te worden (zie ook hoofdstuk 4). De kopgevel met deur, raampjes en hooiluiken biedt aanknopingspunten om in vrijwel ongewijzigde vorm behouden te blijven na de aanpassing tot woonhuis.

4. Jonkvrouw Geilstraat 14

Dit agrarische complex bestaat uit een woonhuis met schuur onder één dak, een bakhuisje, een varkenshok en een achter op het erf geplaatste wagenschuur. Het complex is als geheel waardevol, maar enkel de woning, de aangebouwde schuur en de vrijstaande schuur kunnen geschikt gemaakt worden voor bewoning.

Woonhuis

De voorgevel van het woonhuis is gedecoreerd met een siermetselwerk fries, geelwitte banden en sierankers. Deze en overige kenmerken van het woonhuis (zie verder hoofdstuk 4) dienen in stand te worden gehouden.

Schuren

De aan de woning gebouwde schuur kan geschikt gemaakt worden voor bewoning. De grote (men)deuren die de gehele hoogte van de straatgevel beslaan, dienen opgenomen te worden in de nieuwe gevel. Verder wordt verwezen naar de kenmerken zoals beschreven in hoofdstuk 4.



5. Singel 13 (woonhuis)



6. Anworpsstraat 10 (achterzijde)



5. Singel 13 (schuur)



6. Anworpsstraat 10 (straatzijde)

5. Toepassing beeldkwaliteit per locatie

5. Singel 13 (Rijksmonument)

De boerderij bestaat uit een woning en een vrijstaande schuur ernaast. Achter de woning bevindt zich een bakhuisje. Het geheel vormt een waardevol historisch element in de kern Sint Anna.

Woonhuis

De woning heeft een asymmetrisch zadeldak, waarvan de goot aan de achterzijde lager is dan aan de voorzijde. De gevelindeling is symmetrisch, in tegenstelling tot de meeste woningen in Sint Anna. Deze gevelindeling is authentiek. Met uitzondering van de kozijnen verkeert het woonhuis in oorspronkelijke staat. Voor verdere kenmerken wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Schuur

Hoewel deze langgerekte schuur behoort bij de woning aan de Singel, bepaalt deze, samen met de schuur aan de overzijde, in grote mate het karakter van de Anworpsstraat. De schuur bestaat uit twee delen: een schuurgedeelte en een iets lagere wagenberging. Beide zijn uitgevoerd in baksteen en voorzien van een rood pannen zadeldak. Alle deuren en luiken lijken authentiek. Om het karakter van dit gedeelte van de Anworpsstraat te behouden, dient het uiterlijk van de schuur zoveel mogelijk gehandhaafd te worden, rekening houdend met de eisen zoals gesteld in hoofdstuk 4. Toevoegingen aan de naar de straat gekeerde gevels en dakvlakken zullen daarom zeer beperkt moeten zijn. De grote (men)deuren die de gehele hoogte van de straatgevels beslaan, dienen opgenomen te worden in de nieuwe gevels. Aan de achterzijde zijn grote ramen aanvaardbaar.

6. Anworpsstraat 10 (Rijksmonument)

Deze boerderij bestaat uit een woonhuis met een kleine aangebouwde schuur en een losstaande schuur. Door jarenlange leegstand verkeert het complex in zeer slechte staat.

Woonhuis

Het woonhuis onderscheidt zich van de aangebouwde schuur door de hogere ligging van de goot en de flauwere dakhelling. De gevel aan de straatzijde heeft geen gevelopeningen. Om te benadrukken dat het hier een woning betreft, is het toegestaan om aan de voorzijde gevelopeningen inclusief entree te realiseren.

Schuren

De kleine aan de woning gebouwde schuur kan geschikt gemaakt worden voor bewoning en bij de woning getrokken worden. Om het onderscheid tussen schuur en woning te behouden, mag de kaphelling en goothoogte niet worden aangepast. De gevelindeling van de voorgevel met twee kleine ramen dient te worden behouden. De kleine aanbouw mag worden verwijderd of vervangen door nieuwbouw, hiervoor wordt verwezen naar de in hoofdstuk 4 beschreven eisen.

De losstaande schuur is een zeer eenvoudig bakstenen volume met zadeldak. Aan de straatzijde heeft het gebouw geen gevelopeningen. Ten einde de schuur om te kunnen vormen tot woning, is het toevoegen van enkele kleine raamopeningen toegestaan. Aan één zijde is een aanbouw geplaatst met lessenaarskap. Deze is niet waardevol en kan worden verwijderd. In plaats daarvan wordt, om extra woonruimte te creëren, de mogelijkheid geboden de schuur te verlengen. Bij omvorming van de schuur naar woning dienen de eisen zoals verwoord in hoofdstuk 4 in acht te worden genomen.



7. Sint Annastraat 189 (woonhuis)



8. Marktplein 10 (woonhuis)



7. Sint Annastraat 189 (schuur)



8. Marktplein 10 (schuur)

5. Toepassing beeldkwaliteit per locatie

7. Sint Annastraat 189 (Rijksmonument)

De boerderij bestaat uit een woonhuis en schuur, met elkaar verbonden door een lager tussenstuk. De boerderij ligt ingeklemd tussen de Sint Annastraat en het parkeerterrein van het naastgelegen restaurant.

Woonhuis

De oostelijke langsgevel van de woning is de voorgevel. De achtergevel is overwegend gesloten. Aan het verschil in metselwerk is goed zichtbaar dat er meerdere gevelopeningen geweest moeten zijn. De gevel kan hierdoor in de oorspronkelijke toestand teruggebracht worden, mits rekening houdend met de eisen zoals gesteld in hoofdstuk 4. De voorgevel heeft een symmetrische gevelindeling, in tegenstelling tot de meeste woningen in Sint Anna. De kenmerkende wit gepleisterde gevel dient behouden te worden.

Schuur

De bakstenen schuur met zadeldak, deeldeuren, wagendeuren en hooiluik verkeert nog in oorspronkelijke staat en dient, ook na wijziging tot woning, behouden te blijven. Voor verdere eisen wordt verwezen naar de eisen in hoofdstuk 4. Gezien de ingeklemde ligging en de beperkte bereikbaarheid, ligt het niet erg voor de hand om de woning en de schuur op te splitsen en de schuur om te vormen tot zelfstandige woning.

8. Marktpluin 10 (Rijksmonument)

Deze kleine voormalige boerderij ligt centraal in het dorp aan het Marktpluin. Het bestaat uit een hoekwoning, een aangebouwde schuur en een losstaande schuur. De boerderij wordt reeds enkele decennia als woning gebruikt.

Woonhuis

De bakstenen hoekwoning bevindt zich op de markante overgang van het Marktpluin naar de Nederherenweg. Het woonhuis dient in zijn huidige vorm te worden behouden. Bij eventuele aanpassingen moeten de eisen zoals gesteld in hoofdstuk 4 in acht genomen worden.

Schuren

De aangebouwde schuur met rieten kap vormt het meest waardevolle gebouw van het complex en dient te worden gehandhaafd in zijn huidige vorm. De losstaande, naar achter geplaatste schuur bevindt zich op de overgang van twee sferen: van de besloten sfeer van de markt naar de open sfeer van de Jonkvrouw Geilstraat. Door de afwijkende vorm, met name bepaald door het grote grondvlak en de flauwe kap, past de schuur bij geen van beide sferen. Bij vervangende nieuwbouw of verbouw dient de schuur te voldoen aan de eisen zoals gesteld in hoofdstuk 4. Een nieuwe schuur mag niet verder naar voren worden geplaatst dan de huidige losstaande schuur. Aandachtspunt is het behoud van het zicht op de kerktoren vanuit de Jonkvrouw Geilstraat.



BIJLAGE 2

Overzicht van rijksmonumenten, gemeentelijke waardevolle panden/objecten
en overige MIP-objecten

Overzicht van:

rijksmonumenten, gemeentelijke waardevolle panden/objecten en overige MIP-objecten

in de volgende kernen, gelegen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen:

- Draaibrug
- Groede
- Hoofdplaat
- Nieuwvliet
- Retranchement
- Schoondijke
- Sint Anna ter Muiden
- Sint Kruis
- Terhofstede
- Waterlandkerkje
- Zuidzande

Draaibrug

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Draaibrug	56	Dr	Complex remise/woningen/wachtlokaal	509.254
Draaibrug	56	Dr	Tramremise	509.255
Draaibrug	57	Dr	woonhuis	509.256
Draaibrug	58	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	59	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	60	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	61	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	62	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	63	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	64	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	65	Dr	Woonhuis	509.256
Draaibrug	66	Dr	Woonhuis	509.257
Draaibrug	67	Dr	Woonhuis	509.257
Draaibrug	68	Dr	Woonhuis	509.257
Draaibrug	66a	Dr	Woonhuis	509.257

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
Draaibrugseweg	68 bij	Dr	Weegbrug		X
Draaibrug	55	Dr	Opslagloods	16	

Overige MIP objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Draaibrug	25	Dr	Woonhuis	ZL-AB-068	6

Groede

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Markt	01	Gr	Religieus erfgoed	31.516
Markt	02	Gr	Woonhuis	31.517
Markt	07	Gr	Woonhuis	31.518
Markt	20	Gr	Woonhuis	31.519
Markt	21	Gr	Woonhuis	31.520
Markt	33	Gr	Woonhuis	31.521
Markt	34	Gr	Woonhuis	31.522
Markt	35	Gr	Woonhuis	31.523
Molenstraat	15	Gr	Woonhuis	31.511
Molenstraat	17	Gr	Woonhuis	31.512
Molenstraat	19	Gr	Woonhuis	31.513
Molenstraat	28	Gr	Religieus erfgoed	31.514
Noordstraat	06	Gr	Woonhuis	31.515

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Kadaster	Score DSL	Inv SCEZ
Markt	Ong	Gr	Pomp met straatlantaarn			X
Markt	Ong	Gr	Muziektent			X
Markt	06	Gr	Vml. gemeentehuis. woonhuis			X
Molenstraat	26 bij	Gr	Tuinmuur			X
Molenstraat	28 bij	Gr	Stoeppalen			X
Slijkstraat	3a bij	Gr	Travalje			X
Markt	08	Gr	Woonhuis		16	
Markt	11a	Gr	Woonhuis. Café		17	
Markt	11b	Gr	Woonhuis		17	
Markt	30	Gr	Horeca		16	
Schuitvlotstraat	13	Gr	School		17	

Schuitvlotstraat	15	Gr	Religieus erfgoed		20	
Voorstraat	Ong	Gr	Trafohuisje		15	
Voorstraat	03-05	Gr	Vml. gemeentehuis. drukkerij		18	

Overige MIP objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Blekestraat	04-05	Gr	Woonhuis	ZL-OB-076	
Blekestraat	21	Gr	Schuur	ZL-OB-074	7
Blekestraat	25	Gr	Woonhuis	ZL-OB-072	13
Brouwerijstraat	09	Gr	Boerderij	ZL-OB-094	9
Markt	04	Gr	Woonhuis	ZL-OB-069	8
Markt	06	Gr	Woonhuis	ZL-OB-068	12
Markt	28	Gr	Woonhuis	ZL-OB-064	14
Molenstraat	47	Gr	Woonhuis	ZL-OB-089	6
Noordstraat	09	Gr	Woonhuis	ZL-OB-070	13
Schuitvlotstraat	17	Gr	Woonhuis	ZL-OB-107	11
Schuitvlotstraat	19	Gr	Woonhuis	ZL-OB-107	11
Schuitvlotstraat	21	Gr	Woonhuis	ZL-OB-107	11
Schuitvlotstraat	46	Gr	Woonhuis	ZL-OB-108	6
Slijkstraat	03 bij	Gr	Werkplaats	ZL-OB-092	13
Voorstraat	01	Gr	Boerderij	ZL-OB-080	10
Voorstraat	07	Gr	Woonhuis	ZL-OB-079	12
Voorstraat	09	Gr	Woonhuis	ZL-OB-079	12
Voorstraat	11	Gr	Woonhuis	ZL-OB-070	12
Voorstraat	14	Gr	Woonhuis	ZL-OB-077	8
Voorstraat	16	Gr	Woonhuis	ZL-OB-077	8
Voorstraat	18	Gr	Woonhuis	ZL-OB-077	8
Voorstraat	19	Gr	Woonhuis	ZL-OB-082	8
Voorstraat	21	Gr	Woonhuis	ZL-OB-082	8
Voorstraat	34	Gr	Woonhuis	ZL-OB-087	4
Voorstraat	39	Gr	Woonhuis	ZL-OB-082	8
Voorstraat	40	Gr	Woonhuis	ZL-OB-085	10
Voorstraat	42	Gr	Woonhuis	ZL-OB-085	10
Voorstraat	44	Gr	Woonhuis	ZL-OB-086	10

Voorstraat	46	Gr	Woonhuis	ZL-OB-086	10
Voorstraat	48	Gr	Woonhuis	ZL-OB-085	10
Voorstraat	50	Gr	Woonhuis	ZL-OB-085	10
Voorstraat	52	Gr	Woonhuis	ZL-OB-085	10
Voorstraat	54	Gr	Woonhuis	ZL-OB-085	10
Voorstraat	56	Gr	Woonhuis	ZL-OB-085	10
Voorstraat	58	Gr	Woonhuis	ZL-OB-084	13

Hoofdplaat

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Dorpsstraat	03	Ho	Religieus erfgoed	31.525

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
Dorpsstraat	01	Ho	Vml. gemeentehuis. woonhuis	21	
Dorpsstraat	02	Ho	Vml hotel/horeca. woonhuis		X
Dorpsstraat	12	Ho	Woonhuis	15	
Dorpsstraat	14	Ho	Woonhuis	16	
Kersenlaan	06	Ho	Pastorie	15	
Kersenlaan	08	Ho	Religieus erfgoed	15	
Oostlangeweg	05-11	Ho	Vml. klooster. woonhuis	15	
Schoolstraat	03	Ho	Woonhuis	16	
Schoolstraat	13	Ho	Woonhuis	16	

Overige MIP objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Dorpsstraat	05	Ho	Woonhuis	ZL-OB-053	8
Dorpsstraat	14	Ho	Woonhuis	ZL-OB-053	12
Havenstraat	05	Ho	Woonhuis	ZL-OB-048	11
Havenstraat	07	Ho	Woonhuis	ZL-OB-049	9
Kon Julianastraat	34	Ho	Woonhuis	ZL-OB-062	8
Schoolstraat	11	Ho	Woonhuis	ZL-OB-061	4
Schoolstraat	12	Ho	Woonhuis	ZL-OB-058	6

Nieuwvliet

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Dorpsstraat	25	Ni	Religieus erfgoed	31.527
Mettenijeweg	03 bij	Ni	Molenromp	527.655

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
Mettenijedijk	08 bij	Ni	Muziektent		X

Overige MIP-objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Dorpsstraat	03-05	Ni	Woonhuis	ZL-OB-114	8
Dorpsstraat	33	Ni	Woonhuis	ZL-OB-115	5
Dorpsstraat	34	Ni	Woonhuis	ZL-OB-118	8
Dorpsstraat	37	Ni	Vml. gemeentehuis. woonhuis	ZL-OB-116	13
Dorpsstraat	54	Ni	Woonhuis	ZL-OB-122	10
Dorpsstraat	55	Ni	Woonhuis	ZL-OB-121	8
Mettenijedijk	01	Ni	Woonhuis	ZL-OB-125	13
Nieuwvlietseweg	45	Ni	Woonhuis	ZL-OB-111	7
St. Bavodijk	10	Ni	Religieus erfgoed. woning	ZL-OB-131	13
St. Bavodijk	20	Ni	Woonhuis	ZL-OB-132	12
St. Bavodijk	24	Ni	Woonhuis	ZL-OB-132	12
St. Bavodijk	26	Ni	Woonhuis	ZL-OB-132	12
Ter Moere	13	Ni	Woonhuis	ZL-OB-124	9

Retranchement

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Kadaster	Rijksmon.
Dorpsstraat	12	Re	Religieus erfgoed		33.920
Markt	01	Re	School. dorpshuis		509.262
Molenstraat	01	Re	Molen		33.921
Molenstraat	Ong	Re	Vm verdedigingsstelsel	L 616 L 806	33.922

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
Markt	Ong	Re	Muziektent		X
Markt	11	Re	Boerderijcomplex		X
Molenstraat	Ong	Re	Begraafplaats	17	

Overige MIP-objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Dorpsstraat	06	Re	Woonhuis	ZL-SL-025	6
Dorpsstraat	12	Re	Woonhuis	ZL-SL-029	6
Dorpsstraat	14	Re	Woonhuis	ZL-SL-029	6
Dorpsstraat	24	Re	Woonhuis	ZL-SL-026	11
Dorpsstraat	27	Re	Woonhuis	ZL-SL-029	6
Dorpsstraat	28	Re	Woonhuis	ZL-SL-025	6
Dorpsstraat	29	Re	Woonhuis	ZL-SL-029	6
Dorpsstraat	33	Re	Woonhuis	ZL-SL-028	8
Dorpsstraat	35	Re	Woonhuis	ZL-SL-027	9
Dorpsstraat	36	Re	Woonhuis	ZL-SL-029	6
Dorpsstraat	42	Re	Woonhuis	ZL-SL-029	6

Markt	09	Re	Woonhuis	ZL-SL-022	6
Markt	11	Re	Boerderij	ZL-SL-023	5
Markt	12	Re	Woonhuis	ZL-SL-024	6
Molenstraat	11	Re	Woonhuis	ZL-SL-030	10
Molenstraat	13	Re	Woonhuis	ZL-SL-030	10
Molenstraat	15	Re	Woonhuis	ZL-SL-030	10
Molenstraat	17	Re	Woonhuis	ZL-SL-030	10
Zwinstraat	14	Re	Woonhuis	ZL-SL-032	8
Zwinstraat	16	Re	Woonhuis	ZL-SL-032	8
Zwinstraat	17	Re	Woonhuis	ZL-SL-032	8
Zwinstraat	18	Re	Woonhuis	ZL-SL-032	8
Zwinstraat	20	Re	Woonhuis	ZL-SL-032	8
Zwinstraat	22	Re	Woonhuis	ZL-SL-032	8

Schoondijke

Geen rijksmonumenten

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
Dorpsstraat	37	Sc	Religieus erfgoed		X
Dorpsstraat	09	Sc	Vml. gemeentehuis. woonhuis		X
Lange Heerenstraat	22	Sc	Woonhuis		X
Pr. Beatrixstraat	05	Sc	Religieus erfgoed		X
Pr. Irenestraat	06	Sc	Religieus erfgoed		X
Pr. Irenestraat	08-10	Sc	School + gymzaal		X

Overige MIP-objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Lange Heerenstr	22-24	Sc	Woonhuis	ZL-OB-215	8
Lange Heerenstr	27	Sc	Woonhuis	ZL-OB-216	10
Veldstraat	22	Sc	Woonhuis	ZL-OB-227	6
Willemsweg	16	Sc	Woonhuis	ZL-OB-217	6
Willemsweg	31	Sc	Woonhuis	ZL-OB-224	6
Willemsweg	33	Sc	Woonhuis	ZL-OB-225	6
Willemsweg	36	Sc	Woonhuis	ZL-OB-218	5
Willemsweg	38	Sc	Woonhuis	ZL-OB-219	6
Willemsweg	39	Sc	Woonhuis	ZL-OB-223	6
Willemsweg	41	Sc	Woonhuis	ZL-OB-222	6
Willemsweg	43	Sc	Woonhuis	ZL-OB-221	6

Sint Anna ter Muiden

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Anworpstraat	02	Sta	Woonhuis	33.933
Anworpstraat	02 bij	Sta	Schuur	33.932
Anworpstraat	04	Sta	Woonhuis	33.934
Anworpstraat	08	Sta	Woonhuis	33.935
Anworpstraat	10	Sta	Woonhuis	33.936
Greveningseweg	02	Sta	Woonhuis	33.944
Greveningseweg	04	Sta	Schuur	33.945
Haven	01	Sta	Woonhuis	33.946
Jvr. Geilstraat	01	Sta	Woonhuis	33.937
Jvr. Geilstraat	03	Sta	Woonhuis/schuur/zomerhuis	33.938
Jvr. Geilstraat	06	Sta	Woonhuis	33.939
Jvr. Geilstraat	08	Sta	Woonhuis	33.940
Jvr. Geilstraat	10	Sta	Woonhuis	33.941
Jvr. Geilstraat	12	Sta	Woonhuis	33.942
Marktpluin	01	Sta	Woonhuis	33.947
Marktpluin	02	Sta	Woonhuis	33.948
Marktpluin	03	Sta	Woonhuis	33.949
Marktpluin	04-05	Sta	Woonhuis	33.950
Marktpluin	06	Sta	Woonhuis	33.951
Marktpluin	07	Sta	Woonhuis	33.952
Marktpluin	08	Sta	Woonhuis	33.953
Marktpluin	09	Sta	Woonhuis	33.954
Marktpluin	10	Sta	Woonhuis	33.955
Marktpluin	11	Sta	Woonhuis	33.956
Marktpluin	12	Sta	Vml. gemeentehuis	33.957
Marktpluin	13	Sta	Woonhuis	33.958
Marktpluin	14	Sta	Woonhuis	33.959

Marktpllein	16	Sta	Woonhuis	33.960
Marktpllein	Ong	Sta	Pomp	33.924
Nederherenweg	01	Sta	Religieus erfgoed	33.961
Nederherenweg	01 bij	Sta	Toegangshek	33.925
Nederherenweg	03	Sta	Woonhuis	33.963
Nederherenweg	04	Sta	Woonhuis	33.962
Nederherenweg	07	Sta	Woonhuis	33.964
Singel	01	Sta	Woonhuis	33.965
Singel	04	Sta	Woonhuis	33.967
Singel	05	Sta	Woonhuis	33.968
Singel	06	Sta	Woonhuis	33.969
Singel	07-09	Sta	Woonhuis	33.970
Singel	13	Sta	Woonhuis	33.971
Singel	15	Sta	Woonhuis	33.972
Singel	17	Sta	Woonhuis	33.973
St. Annastraat	126	Sta	Woonhuis	33.928
St. Annastraat	185	Sta	Woonhuis	33.929
St. Annastraat	189	Sta	Woonhuis	33.930
St. Annastraat	193	Sta	Woonhuis	33.931

Geen gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Geen overige MIP-objecten

Sint Kruis

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Schoolpad	02	Stk	Religieus erfgoed	6.934

Geen gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Geen overige MIP-objecten

Terhofstede

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Terhofstede	06 bij	Te	Molenromp	527.665

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
Achterweg	01	Te	Woonhuis	16	
Braamdijk	09	Te	Boerderijcomplex	20	
Braamdijk	12	Te	Boerderij+woonhuis		X

overige MIP-objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Killedijk	01	Te	Woonhuis	ZL-SL-034	6
Terhofstede	10	Te	Woonhuis	ZL-SL-063	7

Waterlandkerkje

Rijksmonumenten

Adres		Kern	Aard object	Rijksmon.
Molenstraat	58	Wa	Religieus erfgoed	31.548

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
P.C. Boutenstraat	18	Wa	Woonhuis	16	
Redouteplein	Ong	Wa	Tiendenpaal		X

Geen overige MIP-objecten

Zuidzande

Geen rijksmonumenten

Gemeentelijke waardevolle panden/objecten

Adres		Kern	Aard object	Score DSL	Inv SCEZ
Dorpsplein	04	Zu	Religieus erfgoed		X
Sluissestraat	04	Zu	Woonhuis		X

Overige MIP-objecten

Adres		Kern	Aard object	Alleen MIP	Score DSL
Dorpsplein	05	Zu	Woonhuis	ZL-OB-172	8
Dorpsstraat	07	Zu	Woonhuis	ZL-OB-177	6
Dorpsstraat	08	Zu	Woonhuis	ZL-OB-176	6
Mariastraat	22	Zu	Woonhuis	ZL-OB-173	2
Mariastraat	28	Zu	Woonhuis. werkplaats	ZL-OB-174	14
Oostburgsestraat	14	Zu	Woonhuis	ZL-OB-170	8
Oostburgsestraat	16	Zu	Woonhuis	ZL-OB-167	8
Oostburgsestraat	17	Zu	Woonhuis	ZL-OB-168	8
Oostburgsestraat	24	Zu	Woonhuis	ZL-OB-165	10
Oostburgsestraat	27	Zu	Woonhuis	ZL-OB-166	6
Sluissestraat	06	Zu	Woonhuis	ZL-OB-178	6
Sluissestraat	07	Zu	Woonhuis	ZL-OB-179	3
Sluissestraat	14	Zu	Woonhuis	ZL-OB-179	3
Sluissestraat	18	Zu	Woonhuis	ZL-OB-179	3
Sluissestraat	19	Zu	Woonhuis	ZL-OB-180	6
Sluissestraat	20	Zu	Woonhuis	ZL-OB-179	3
Sluissestraat	23	Zu	Woonhuis	ZL-OB-180	6
Sluissestraat	25	Zu	Woonhuis	ZL-OB-179	3
Sluissestraat	26	Zu	Woonhuis	ZL-OB-183	9
Sluissestraat	31	Zu	Woonhuis	ZL-OB-182	6



BIJLAGE 3

Inspiraakreacties

Reclamant 1

Reactie

Uw cliënten hebben het plan opgevat om de recreatiewoning, Brouwerijstraat 15 te Groede, te renoveren en uit te breiden tot een comfortabele woning die voldoet aan de hedendaagse eisen. Het beoogde bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kom Groede' en het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'. U vraagt om het bouwplan binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' verplaatsen wij het bestaande bouwvlak van Brouwerijstraat 15 te Groede naar de voorzijde van het perceel. Het nieuwe bouwvlak is in lijn met de aangrenzende bouwvlakken, de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6m en 10m. Voor de bestaande bebouwing aan de achterzijde is de aanduiding 'erf' opgenomen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn binnen deze aanduiding toegestaan, de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,30m en 7,00m. Het beoogde bouwplan past binnen het nieuwe bestemmingsplan, met uitzondering van de verdieping aan de achterzijde.

Reclamant 2

Reactie

Uw cliënten hebben de woning Nederherenweg 7 te Sluis (St. Anna ter Muiden) in eigendom. Zij hebben het plan opgevat om dit Rijksmonument te renoveren. Aan de achterzijde van de woning is een schuur aangebouwd. Voor het verbouwen van het pand tot een woning die voldoet aan de hedendaagse eisen, geeft u aan dat het noodzakelijk is om de schuur bij de woning te betrekken. De oppervlakte van de opbergfunctie (schuur) die daardoor verloren gaat, wilt u elders op het perceel gebruiken. Daarom bestaat de wens om 100 á 120m² aan bijgebouwen te kunnen realiseren. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is maximaal 60m² toegestaan, waardoor het beoogde bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen binnen de aanduiding 'erf' tot een maximum van 60m² toegestaan. Voor percelen die groter zijn dan 2.500m² nemen wij een maximum van 120m² op. Het perceel Nederherenweg 7 te Sluis heeft een oppervlakte van 2.940m², wat betekent dat het nieuwe bestemmingsplan ruimte biedt voor het realiseren van 120m² voor bij-, aan en uitbouwen.

Reclamant 3

Reactie

Voor de locatie van de voormalige gymzaal te Groede (Blekestraat 16), heeft u een plan opgesteld gericht op de realisatie van zes appartementen in twee bouwlagen. U bent van mening dat zolang de goothoogte de goothoogte van de bestaande bebouwing niet overschrijdt, het bouwen van appartementen passend gemaakt kan worden in de straat. U vraagt om uw bouwplan te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

Beantwoording

Uit ruimtelijk oogpunt achten wij het wenselijk om de locatie Blekestraat 16 te Groede te herontwikkelen. In eerste instantie richten wij ons conform het geldende bestemmingsplan op een maatschappelijke functie. Indien een dergelijke functie niet haalbaar blijkt, ligt het voor de hand om een andere functie, passend in de omgeving, te overwegen. Uw verzoek betreft het realiseren van zes appartementen op deze locatie. Op basis van onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) geldt het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Desondanks kunnen woningen als kostendrager bijdragen bij de herontwikkeling van het perceel en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Onze Structuurvisie sluit dergelijke ontwikkelingen niet uit. In dat kader achten wij de realisatie van maximaal twee grondgebonden en bij voorkeur levensloopbestendige woningen verantwoord. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij deze mogelijkheid op middels een wijzigingsbevoegdheid.

Reclamant 4

Reactie

U heeft het plan opgevat om een wagenhuis met een omvang van 60m² te realiseren op het perceel Cadzandseweg 17 te Nieuwvliet. U wilt dit wagenhuis achterop het perceel realiseren (in lijn met de bebouwing Ter Moere 13). Ondanks dat eerder negatief besloten is omtrent uw verzoek, is u geadviseerd een inspraakreactie in te dienen. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' biedt namelijk geen mogelijkheden voor de realisatie van uw beoogde bouwplan.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij uw kadastrale perceel Oostburg, sectie EN, nummer 1086 op als woonbestemming met de aanduiding 'erf'. Binnen de erfaanduiding zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen toegestaan tot een maximum van 60 m². Voor percelen die groter zijn dan 2.500m² nemen wij een maximum van 120m² op. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan ruimte biedt om uw beoogde bouwplan te realiseren binnen de erfaanduiding.

Reclamant 5

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor uw perceel Mariastraat 4 te Zuidzande. Deze bestemming komt niet overeen met uw activiteiten en het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Zuidzande', waarin uw perceel bestemd is als 'Detailhandel en Woondoeleinden'. U vraagt om deze bestemming te handhaven.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij voor uw perceel Mariastraat 4 te Zuidzande conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Zuidzande' en het feitelijke gebruik de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'bedrijfswoning' op.

Reclamant 6

Reactie

In 2005 heeft u het tankstation, Nieuwstraat 3 te Groede, met bijbehorende woning overgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is geen aanduiding voor de bedrijfswoning opgenomen. U vraagt om deze aanduiding alsnog op te nemen.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Groede' is voor uw perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de subbestemming 'kantoor-/detailhandelsonderzoek' opgenomen. Een (bedrijfs)woning is niet toegestaan. Ondanks dat er bestemmingsplanmatig geen woning is toegestaan, hebben wij geconstateerd dat er in elk geval vanaf 1962 tot 2005 personen waren ingeschreven op het adres Nieuwstraat 3 te Groede. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Groede' op 15 juni 2000 is er dus abusievelijk geen bedrijfswoning opgenomen. Daarom nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' de aanduiding 'bedrijfswoning' op voor uw perceel.

Reclamant 7

Reactie

U geeft aan dat uw erf behorende bij uw woning in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' voor een groot gedeelte buiten de begrenzing van het bestemmingsplan valt. U verzoekt om de begrenzing te conformeren aan het nu geldende bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede'.

Tevens is u opgevallen dat de bouwvlakken voor woningbouw rond de Markt 12 meter diep zijn en bouwvlakken aan de Dorpsstraat en de gedeeltelijk de Noordstraat 15 meter diep zijn. U verzoekt om de bouwvlakken aan de Markt te vergroten tot 15 meter diep, om de economische potentie van Retranchement te vergroten en de functie van het centrum te versterken.

Tenslotte verzoekt u om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' van uw perceel af te halen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' passen wij de grenzen van het bestemmingsplan conform het geldende bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede' aan. Hieraan kennen wij de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' toe, conform het nu geldende bestemmingsplan.

Tevens vraagt u om de bouwvlakdiepte te vergroten naar 15m, conform enkele panden aan de Dorpsstraat en de Noordstraat. Uw huidige bouwvlak is 21x12m groot met een maximale goothoogte van 3,5m, wat een maximale woninginhoud van circa 1.386m³ betekent. Zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig achten wij het niet gewenst om een groter bouwvlak op te nemen voor uw locatie. Bovendien is het op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijk uw woning vergunningsvrij verder uit te breiden. Het opgenomen bouwvlak biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een comfortabele woning die voldoet aan de hedendaagse eisen. De genoemde panden aan de Dorpsstraat en Noordstraat met een bouwvlakdiepte van 15m zijn bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk. Voor het vergroten van de dynamiek en flexibiliteit in relatie tot de mogelijke functies, zijn voor deze panden conform het geldende bestemmingsplan een grotere bouwvlakdiepte opgenomen.

U verzoekt ook om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' van uw perceel te halen. In de Monumentenwet en de Wet archeologische monumentenzorg is de bescherming van monumenten, archeologische materialen en vindplaatsen verankerd én de inpassing van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ontwikkeling. Dit houdt onder meer in dat wij in bestemmingsplannen rekening moeten houden met de mogelijkheid dat er archeologische sporen in de bodem zitten. De archeologische dubbelbestemming is het gevolg van de provinciale beleidsuitgangspunten ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie. Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is uw perceel deels aangewezen als een terrein van hoge archeologische waarden. Hierdoor is voldoende aannemelijk dat het perceel een bepaalde mate van bescherming behoeft. Dit rechtvaardigt het vergunningstelsel. Het behoud van een dergelijk terrein is op basis van wetgeving aan te merken als een algemeen belang dat dient te prevaleren boven het belang van de individuele eigenaar. Wanneer u van mening bent dat er op grond van onderhavig bestemmingsplan planschade ontstaat, kunt u op grond van het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding van planschade indienen. U dient dan aan te tonen dat u onevenredig nadelig wordt getroffen door de planologische maatregel. Een dergelijk verzoek kunt u pas indienen aan het eind van de procedure zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De procedure is vastgelegd in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sluis". U kunt de verordening van de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl downloaden.

In het nieuwe bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' op een deel van uw perceel opgenomen. Op de gronden met deze dubbelbestemming geldt een

vrijstelling voor archeologisch onderzoek, indien de bodemverstoring niet groter is dan 50m².

Reclamant 8

Reactie

U heeft het plan opgevat om uw woning, Prinses Wilhelminastraat 42 te Nieuwvliet, uit te breiden aan de zij- en achtergevel. De op de verbeelding aangegeven bebouwingsdiepte van 12 meter biedt onvoldoende ruimte om uw bouwplan te realiseren. U verzoekt om het bouwvlak te vergroten, zodanig dat het bouwvlak over de volle breedte van het perceel 15 meter diep wordt.

Beantwoording

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is uw perceel bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'vrijstaand'. De afstand tussen uw woning en de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Gelet daarop verbreden wij het bouwvlak van uw woning tot 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Wij zien geen aanleiding om de bouwvlakdiepte te vergroten naar 15m. Zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig achten wij het niet gewenst om een groter bouwvlak op te nemen voor uw locatie. Bovendien past uw beoogde bouwplan binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn namelijk bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,3m en 7m tot een maximale oppervlakte van 60m². Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het ook mogelijk uw woning vergunningsvrij verder uit te breiden. Het opgenomen bouwvlak biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een comfortabele woning die voldoet aan de hedendaagse eisen.

Overigens wijzen wij u er op dat de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 meter dient te bedragen. Indien het bestaande bijgebouw een aanbouw wordt van uw beoogde uitbreiding is dit bestemmingsplanmatig toegestaan.

Reclamant 9

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is geen horecabestemming opgenomen voor het perceel Markt 6 te Retranchement. U verzoekt om de bestemming 'Horeca' toe te voegen aan het perceel, conform het raadsbesluit van 23 december 1982.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede' is voor uw perceel de bestemming 'Centrumvoorzieningen' met de subbestemming 'horecabedrijven' opgenomen. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zullen wij deze horecafunctie handhaven op uw perceel Markt 6 te Retranchement.

Reclamant 10

Reactie

U vraagt waarom het bouwvlak van het voormalige tankstation aan de Zwinstraat te Retranchement verder van de weg ligt en waarom op deze locatie tuingrond noodzakelijk is.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij conform het geldende bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede' een bedrijfsbestemming op.

Reclamant 11

Reactie

U vraagt om de bestemming 'Gemengd' toe te kennen aan uw perceel, Slijkstraat 2/Molenstraat 14 te Groede. Een gemengde bestemming heeft naar uw mening een toegevoegde waarde voor het Slijkstraatje. In de toekomst hoopt u uw activiteiten uit te breiden door te laten zien hoe het schilderen in zijn werk gaat en de openingstijden te verruimen.

Beantwoording

Het Slijkstraatje is ook naar onze mening een toeristische trekker voor Groede. Om verdere ontwikkelingen van het straatje te stimuleren en eventuele wijziging van functies binnen het straatje mogelijk te maken, kennen wij aan de panden die gesitueerd zijn op het Slijkstraatje een gemengde bestemming toe.

Reclamant 12

Reactie

U geeft aan dat er geen noodzaak is voor nieuwe appartementen in de vroegere tramremise te Draaibrug. Het uitzicht wordt nadelig beïnvloed en de enige ontsluitingsweg wordt veel te druk. Het zou beter zijn om de drie leegstaande panden aan de Draaibrugseweg op te knappen.

Beantwoording

Conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Draaibrug' is voor de voormalige tramremise in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van woningen. De tramremise is een Rijksmonument, wij achten het van belang dat dit monument behouden blijft. Door het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw hopen wij het behoud van het Rijksmonument te stimuleren. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, geldt de voorwaarde dat de nieuwe functies in de bestaande bebouwing dienen plaats te vinden. De massa van de bebouwing blijft ongewijzigd, waardoor het uitzicht niet nadelig wordt beïnvloed. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt gevolgd, zal de verkeersafwikkeling in het bouwplan worden opgenomen. Op het moment dat er uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsmogelijkheid, kunt u reageren op de inhoud van het bouwplan.

Reclamant 13

Reactie

U vraagt om een bouwvlak voor een woning op te nemen tussen Oostlangeweg 3 en Schoolstraat 2 te Hoofdplaat. De achterzijde van het perceel wilt u in gebruik nemen als paardenwei.

Beantwoording

De voorzijde van het kadastrale perceel Oostburg, sectie EH, nummer 698 is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Hoofdplaat' bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. Het bouwen van een woning is niet toegestaan.

Voor nieuwe woningbouw geldt conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Uw verzoek voor het toevoegen van nieuwe woningen, in zowel individuele als algemene zin, is zodoende in strijd met ons beleid, waardoor wij geen medewerking verlenen aan uw verzoek.

Reclamant 14

Reactie

Voor uw locatie Koningin Julianastraat 1 te Schoondijke zijn in het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Schoondijke (2e herziening)' naast de bedrijfsbestemming tevens educatieve activiteiten en workshops mogelijk. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zijn uitsluitend educatieve activiteiten en workshops mogelijk. U vraagt om dit weer terug te wijzigen naar "tevens".

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij voor uw perceel Julianastraat 1 te Schoondijke de bestemming 'Bedrijf' op met tevens mogelijkheden voor educatieve activiteiten en workshops, overeenkomstig het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Schoondijke (2e herziening).

Reclamant 15

Reactie

Op het in uw eigendom zijnde perceel (OBG00, sectie ES, nummer 1157) is slechts voor een gedeelte een bouwvlak voor woningbouw opgenomen. U vraagt om dit bouwvlak uit te breiden zodat de mogelijkheid bestaat om nog een woning te bouwen. In het verleden heeft u de grond gekocht als zijnde bouwgrond.

Beantwoording

Voor nieuwe woningbouw geldt conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Wel houden wij rekening met gemaakte afspraken. Bij akte van 31 mei 1995 heeft u een strook grond van 340m² van de gemeente aangekocht (OBG00, sectie ES, nummer 1157), voor het gebruik als tuin. Onder punt 4 van Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is opgenomen dat u geen bebouwing mag oprichten tenzij u alsnog de bouwgrondprijs voor het gehele aangekochte perceelsgedeelte betaalt. In 2001 heeft u deze betaling voldaan aan ons. Wij constateren nu dat in het geldende bestemmingsplan 'Kom Schoondijke' abusievelijk een te klein bouwvlak is opgenomen op uw perceel. Gelet op de eerder gemaakte afspraken met u nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' een bouwvlak van 8 meter breed op, gemeten vanaf uw woning.

Reclamant 16

Reactie

In de brief van 26 augustus 2010 gaven wij aan dat wij in principe medewerking willen verlenen aan de realisatie van een woning op het kadastrale perceel Oostburg, sectie R, nummer 1630. U vraagt om de woning rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' door het vergroten van de bestemmingsplangrenzen in Groede.

Beantwoording

Wij passen de plangrenzen aan en nemen het genoemd perceel op in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'. De onderbouwing die aantoont dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening maken wij onderdeel van het bestemmingsplan. Voorwaarde voor het rechtstreeks opnemen van een bouwvlak voor woningbouw in het bestemmingsplan, is dat wij met u een intentie overeenkomst en vervolgens een anterieure overeenkomst sluiten. In de intentie overeenkomst spreken wij de intentie uit dat wij bereid zijn om het bouwplan planologisch te regelen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' en spreekt de initiatiefnemer de intentie uit dat zij bereid zijn om de hiermee gepaard

gaande gemeentelijke kosten te vergoeden, alsmede bereid zijn tot het betalen van een herstructureringsbijdrage. In onze brief van 8 december 2011 hebben wij u reeds inzicht gegeven in de kosten en de hoogte van deze kosten die wij als gemeente in rekening brengen. Als bijlage ontvangt u twee exemplaren van de intentie overeenkomst met bijbehorende bijlagen toe. Wij verzoeken u beide exemplaren te laten ondertekenen door de heer C.A. van 't Westeinde en aan ons te retourneren. U ontvangt vervolgens een mede door de gemeente ondertekend exemplaar terug. De anterieure overeenkomst dient vervolgens getekend te zijn vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

Nogmaals benadrukken wij dat wij maximaal één woning op het genoemde perceel toestaan.

Reclamant 17

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is uw perceel, Rondweg 1 te Sluis, bestemd als 'Gemengd-8'. U vraagt om de functie 'detailhandel' toe te voegen aan de gemengde bestemming.

Beantwoording

In de brief van 5 oktober 2011 stelden wij u op de hoogte van ons besluit van 4 oktober 2011 om in principe geen medewerking te verlenen aan wijziging dan wel afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van detailhandel in uw pand Rondweg 1 te Sluis. Wij gaven aan dat wij bereid zijn om een afzonderlijke afweging te maken indien een potentiële koper een concreet verzoek indient. Het vestigen van detailhandel in het pand Rondweg 1 te Sluis is, gezien het bundelingsbeleid dat wij voeren om detailhandel te concentreren in het centrum, niet vanzelfsprekend.

Conform ons vorige besluit nemen wij geen rechtstreekse detailhandelsbestemming op voor uw locatie. Wij zijn bereid om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor detailhandel. Wanneer wij een concreet verzoek voor detailhandel ontvangen, dat wij zien als passende vervolgfunctie op uw locatie, kunnen wij medewerking verlenen middels een reguliere procedure op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aan deze afwijkingsbevoegdheid koppelen wij voorwaarden, hiervoor verwijzen wij u naar het ontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

Reclamant 18

Reactie

In het verleden heeft u aan ons verzocht om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning aan de Traverse te Groede (kadastraal perceel Oostburg, sectie EG, nummer 630). In uw brief van 20 december 2007 gaf u aan dat u de bouw van een woning op het bedoelde perceel voor onbepaalde tijd uitstelt. Tevens verzocht u om de woningbouwmogelijkheid rechtstreeks op te nemen bij een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Kom Groede'. Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp

bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' constateert u dat er geen bouwvlak voor een woning is opgenomen. U verzoekt om alsnog een bouwvlak voor uw beoogde woning op te nemen.

Beantwoording

In onze brief van 14 april 2008 gaven wij aan dat wij uw verzoek voor de bouw van een nieuwe woning aan de Traverse te Groede beoordelen zodra wij het geldende bestemmingsplan 'Kom Groede' herzien én dat de op dat moment geldende regelgeving en beleid bepalend zijn bij de beoordeling van uw verzoek. Inmiddels zijn de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan gestart, wat heeft geleid tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'. Wij hebben voor uw locatie geen bouwvlak voor een woning opgenomen, omdat uw verzoek in strijd is met onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011). Het uitgangspunt van onze Structuurvisie is dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Uw verzoek voor het toevoegen van een nieuwe woning is zodoende in strijd met ons beleid, waardoor wij geen medewerking verlenen aan uw verzoek.

Reclamant 19

Reactie

U geeft aan dat in het kader van de herziening van het bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede' een bouwvlak voor woningbouw opgenomen zou worden op uw perceel gelegen aan de Killedijk te Retranchement (kadastraal bekend Sluis, sectie L, nummer 126). In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is geen bouwvlak voor woningbouw opgenomen. U verzoekt om alsnog een bouwvlak voor uw beoogde woning op te nemen.

Beantwoording

Voor nieuwe woningbouw geldt conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Wel houden wij rekening met gemaakte afspraken. Gelet op de afspraken die met u in het verleden zijn gemaakt, nemen wij voor het genoemd perceel een wijzigingsbevoegdheid op voor de realisatie van maximaal één woning. Aan deze wijzigingsbevoegdheid koppelen wij voorwaarden, die u kunt terugvinden in het bestemmingsplan. Voordat u kunt overgaan tot het realiseren van de woning, dient eerst de wijzigingsprocedure afgerond te zijn. Voor het volgen van de wijzigingsbevoegdheid dient u een wijzigingsplan - bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding - aan te leveren, waarin u aantoont dat u voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Het realiseren van een woning is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de grondexploitatiewet van toepassing is en dat wij de kosten die gepaard gaan met uw initiatief op u kunnen verhalen. Deze afdwingbare kosten omvatten onder andere de kosten van ambtelijke uren voor het voeren van de planologische procedure, de kosten van benodigde onderzoeken, eventuele (infrastructurele) werkzaamheden die de gemeente moet verrichten om de (toekomstige) realisatie van het bouwplan mogelijk te maken. Om de betaling te verzekeren zullen wij eerst met u een intentie overeenkomst sluiten en vervolgens een anterieure overeenkomst. De ambtelijke kosten voor het volgen van de benodigde planologische procedure bedragen

minimaal € 2.664,00 (zonder zienswijzen) en maximaal € 5.744,00 (bij het instellen van beroep).

Daarnaast is conform onze Structuurvisie voor alle initiatieven voor nieuwbouwwoningen het vereveningsprincipe van toepassing. Voor elke woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad wordt een herstructureringsbijdrage gevraagd. Deze bijdrage zetten wij in voor de aanpak van de bestaande kwalitatief slechtere woningvoorraad (sloop of verbetering). De hoogte van de bijdrage wordt residueel bepaald. Dit betekent dat aan de hand van de te verwachten kosten die u moet maken om bouwgrond te kunnen verkrijgen (bv. aankoop grond, sloop opstallen) en de te verwachten opbrengst, een berekening wordt gemaakt op basis waarvan wij een redelijke bijdrage vragen voor het herstructureringsfonds. In uw geval (mogelijkheid tot realiseren vrijstaande woning, geen voorafgaande sloop en verwerving noodzakelijk) verzoeken wij u om rekening te houden met een bijdrage van circa € 25.000,-.

Reclamant 20

Reactie

In 2006 heeft u het perceel gelegen naast uw woning aangekocht. U vraagt of het mogelijk is, na het in werking treden van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis', om uw woning uit te breiden op dit perceel. Tevens vraagt u zich af waarom uw garage niet binnen het gebouwde gebied valt. Tenslotte vraagt u of dit twee aparte percelen blijven, of dat deze percelen worden samengevoegd.

Beantwoording

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht. De gronden met de aanduiding 'erf' mogen tot maximaal 40% worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 60m². Het is dus mogelijk om uw woning uit te breiden op uw in 2006 aangekochte perceel ter plaatse van de aanduiding 'erf'. Conform de naastgelegen woningen nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' uw garage op in het bouwvlak.

Voor het samenvoegen van uw twee perelen kunt u contact opnemen met het Kadaster. Het bestemmingsplan regelt het planologisch kader en niet de eigendomssituatie.

Reclamant 21

Reactie

In algemene zin geeft u aan dat vrijwel alle mogelijkheden voor bijgebouwen en groei in Sint Kruis worden ontnomen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'. Voor uw eigen perceel, Dorpsstraat 21 te Sint Kruis, geeft u aan dat uw perceel (tuin) deels in bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' en deels in bestemmingsplan 'Buitengebied' ligt. Daarnaast vraagt u zich af waarom er op uw perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2 en 'Waarde - Archeologie - 4' zijn opgenomen.

Beantwoording

In zowel het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom St. Kruis' als het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zijn geen inbreidingslocaties opgenomen voor woningbouw. Ten aanzien van woningbouwmogelijkheden zijn er geen wijzigingen. Op basis van onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) geldt ten aanzien van woningbouw het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Zodoende nemen wij geen mogelijkheden voor woningbouw op.

In het geldende bestemmingsplan geldt dat het erf van iedere woning voor ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 40m². In het nieuwe bestemmingsplan mag het erf voor ten hoogste 40% worden bebouwd met een maximum van 60m². Voor percelen die groter zijn dan 2.500m², zoals in uw geval, nemen wij een maximum van 120m² op. In tegenstelling tot wat u aangeeft, worden de mogelijkheden voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen juist ruimer.

Ten aanzien van uw eigen perceel, Dorpsstraat 21 te Sint Kruis, geeft u aan dat uw perceel deels in bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' en deels in bestemmingsplan 'Buitengebied' ligt. Wij nemen uw gehele perceel in het nieuwe bestemmingsplan op.

Tevens vraagt u waarom er archeologische dubbelbestemmingen op uw perceel opgenomen zijn. In de Monumentenwet en de Wet archeologische monumentenzorg is de bescherming van monumenten, archeologische materialen en vindplaatsen verankerd én de inpassing van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ontwikkeling. Dit houdt onder meer in dat wij in bestemmingsplannen rekening moeten houden met de mogelijkheid dat er archeologische sporen in de bodem zitten. De archeologische dubbelbestemming is het gevolg van de provinciale beleidsuitgangspunten ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Monumenten (IKAW) is uw perceel deels aangewezen als een gebied met een hoge en deels met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. Hierdoor is voldoende aannemelijk dat het perceel een bepaalde mate van bescherming behoeft. Dit rechtvaardigt het vergunningstelsel. Het behoud van een dergelijk terrein is op basis van wetgeving aan te merken als een algemeen belang dat dient te prevaleren boven het belang van de individuele eigenaar. Wanneer u van mening bent dat er op grond van onderhavig bestemmingsplan planschade ontstaat, kunt u op grond van het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding van planschade indienen. U dient dan aan te tonen dat u onevenredig nadelig wordt getroffen door de planologische maatregel. Een dergelijk verzoek kunt u pas indienen aan het eind van de procedure zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De procedure is vastgelegd in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sluis". U kunt de verordening van de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl downloaden.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' op uw perceel opgenomen. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek, indien de bodemverstoring niet groter is dan 250m². Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' bedraagt deze vrijstelling 500m².

Reclamant 22

Reactie

U vraagt om in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' een gemengde bestemming op te nemen ter plaatse van het voormalige tankstation aan de Zwinstraat te Retranchement (kadastrale percelen Sluis, sectie K, nummers 82 en 256). Gezien het voormalige gebruik en de mogelijke ontwikkelingen in Retranchement, ziet u dat er reeds belangstelling is voor een gemengde bestemming met wonen.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede' is voor uw locatie aan de Zwinstraat te Retranchement een bedrijfsbestemming opgenomen met de aanduiding 'benzinestation'. Inmiddels heeft u het tankstation gesaneerd en verzoekt u om een gemengde bestemming op te nemen. In onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld (27 oktober 2011) is ten aanzien van voorzieningen opgenomen dat concentratie van winkels in krachtige centra in de dragende kernen (Oostburg), de verzorgende kernen (Aardenburg, Breskens en IJzendijke) of in het toeristisch koopcentrum Sluis als uitgangspunt geldt. In de overige kernen, waaronder Retranchement, willen wij mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van kleinschalige lokale winkels. Binnen het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zijn conform het geldende bestemmingsplan en conform de Structuurvisie gemengde bestemmingen opgenomen in het centrumgebied van Retranchement. Binnen het centrumgebied zijn er nog voldoende mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe voorzieningen. Enkele panden met een gemengde bestemming staan zelfs leeg of zijn reeds gesloopt. Daarom verlenen wij geen medewerking aan het opnemen van een gemengde bestemming op uw perceel.

In onze brief van 10 juni 2008 gaven wij aan dat wij herontwikkeling in de vorm van maximaal twee woningen onder voorwaarden verantwoord achten. Omdat u heeft aangegeven dat dit plan op korte termijn niet uitgevoerd zal worden, nemen wij in het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal twee woningen op. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld, die u kunt terugvinden in het bestemmingsplan. Ook willen wij u wijzen op het volgende. In opdracht van de Provincie Zeeland is een dorpsvisie voor Retranchement opgesteld. Met de dorpsvisie is een perspectief voor Retranchement geschetst, voor het optimaliseren van de leefbaarheid. De visie geeft aan dat er wellicht kansen liggen voor kleinschalige uitbreiding van woningbouw binnen de structuur van de aarden wal. Wij willen ons richten op het verbeteren van locaties met een beperkte ruimtelijke kwaliteit. Deze locaties betreffen de hoek Markt/Zwinstraat en het gebied achter en naast restaurant Grenzeloos aan de Zwinstraat, grenzend aan uw perceel. Wellicht zijn er in dit kader mogelijkheden om uw locatie met het achterliggende terrein samen te ontwikkelen.

Reclamant 23

Reactie

U geeft aan dat zowel het beplantingsplan als het bestratingsplan, zoals dat is opgenomen als bijlage bij het beeldkwaliteitplan, niet conform de werkelijke situatie is. Tevens geeft u aan dat de eis van "roeden op 't glas" in de ramen is losgelaten. Dat zal er toe leiden dat steeds meer roeden tussen 't glas gebruikt gaan worden, wat de beeldkwaliteit niet ten goede komt. U geeft de suggestie om de roeden op 't glas te handhaven.

Beantwoording

In het beeldkwaliteitplan voor St. Anna ter Muiden zijn de bestratings-, en beplantingskaart niet meer opgenomen. Ten aanzien van de openbare ruimte (bestrating + beplanting) nemen wij een korte toelichting op. Tevens nemen wij in het beeldkwaliteitplan op dat de voorkeur uitgaat naar echte raamroedes en eventueel roeden op het glas, maar dat het toepassen van roeden tussen 't glas niet is toegestaan.

Reclamant 24

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is de schuur op het kadastrale perceel Sluis, sectie P, nummer 441 ingetekend behorende bij uw erf. U vraagt om de schuur apart te bestemmen.

Tevens vraagt u om een bouwvlak voor een woning op te nemen op het achterste gedeelte van het kadastrale perceel Sluis, sectie P, nummer 442. U geeft aan dat dit gedeelte van het perceel ruimte biedt voor een woning, vergelijkbaar met Anworpstraat 6 en 8, zodat de Anworpstraat beter ingevuld wordt. In de notitie "Sint Anna een plaatje" (november 1993) is het gehele perceel aan de Anworpstraat ingetekend als inbreidingslocatie. Ook in het beeldkwaliteitplan staat dat enkele invullocaties de structuur en de levendigheid van het dorp kan verbeteren.

Tenslotte vraagt u om de aanbouw aan de achterzijde van uw woning binnen het bouwvlak te situeren en om de vierkante meters van het vergunde bijgebouw (sauna) dat u gesloopt heeft opnieuw te gebruiken binnen de erfaanduiding.

Beantwoording

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is voor uw perceel een maximale oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen toegestaan van 275m². Conform uw verzoek bestemmen wij de schuur op het kadastrale perceel Sluis, sectie P, nummer 441 apart van uw woonperceel én breiden wij het bouwvlak van uw woning uit, zodoende dat de aanbouw aan de achterzijde van uw woning binnen het bouwvlak valt. De omvang van de bestaande bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 125m². In 1999 hebben wij u toestemming verleend voor het bouwen van een tuinhuis van circa 15m². Deze bouwmogelijkheid nemen wij op in het bestemmingsplan, wat resulteert in een maximale oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen van 140m² op uw perceel.

Tevens vraagt u om een bouwvlak voor woningbouw op te nemen aan de achterzijde van het kadastrale perceel Sluis, sectie P, nummer 442. In de notitie 'Bouwen in Sint Anna ter Muiden, mogelijkheden en onmogelijkheden' / 'Sint Anna een plaatje' zijn inbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden 1998' zijn deze inbreidingslocaties rechtstreeks opgenomen. Voor uw perceel is de inbreidingslocatie reeds ingevuld, te weten Haven 4 en Haven 6. Het toevoegen van een nieuwe woning op de door u gevraagde locatie is in strijd met de Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2012). Het uitgangspunt van onze Structuurvisie is dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Uw verzoek voor het toevoegen van een nieuwe woning is zodoende in strijd met ons beleid.

Het bestemmingsplan biedt wel mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in voormalig agrarische schuren met cultuurhistorische waarden. Deze mogelijkheden zijn gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarden en van het agrarische karakter van St. Anna ter Muiden. Bovendien vinden wij het vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst om een woning toe te voegen in de opening aan de Anworpstraat. Net als aan de Jonkvrouw Geilstraat is er een brede opening aanwezig, die relatie legt tussen de buitenrand met het binnen terrein. Deze karakteristiek willen wij graag behouden. Wij verlenen dan ook geen medewerking aan uw verzoek voor het toevoegen van een nieuwe woning.

Reclamant 25

Reactie

U heeft een verzoek ingediend voor het verplaatsen van de woning Braamdijk 1 te Retranchement naar Contre Escarpe 2 te Retranchement.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij voor het genoemde perceel een bouwvlak op dat voldoende ruimte biedt om of de bestaande woning te behouden of een nieuwe woning te bouwen op de beoogde locatie. Hieraan koppelen wij de specifieke voorwaarden dat er sprake mag zijn van maximaal één woning met een omvang van maximaal 1.000m³. Bij herziening van het nieuwe bestemmingsplan 'Kleine kernen' met betrekking tot uw perceel, is het mogelijk dat wij het bouwvlak voor de woning verkleinen tot de dan bestaande woning.

Bij een woning zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen toegestaan tot een maximum van 60m². Voor percelen die groter zijn dan 2.500m² nemen wij een maximum van 120m² op.

Reclamant 26

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is uw perceel, St. Bavodijk 48 te Nieuwvliet, bestemd als 'Verkeer' met de aanduiding 'garage'. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Nieuwvliet' is uw perceel bestemd als 'Bedrijven' met de aanduiding

'agrarisch technisch hulpbedrijf'. U vraagt om de geldende bestemming te handhaven, omdat er op dit moment nog bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Daarnaast geeft u aan dat er plannen zijn om de bebouwing (deels) te verhuren voor bedrijfsmatige activiteiten.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij voor uw perceel, St. Bavodijk 48 te Nieuwvliet, de bestemming 'Bedrijf' op conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Nieuwvliet'.

Reclamant 27

Reactie

U vraagt om de bestemmingsplangrenzen ter hoogte van Terhofstede te vergroten, zodat de percelen van uw cliënt aan de Kiledijk te Retranchement, kadastraal bekend Sluis, sectie L, nummers 837 en 1102, binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' vallen. De genoemde percelen met de schuur vormt samen met het cluster woningen van Terhofstede een bebouwingsconcentratie. Bovendien gelden op deze wijze dezelfde regels voor de bebouwing binnen een aaneengesloten gebied.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij het genoemd perceel op met de bestemming 'Agrarisch' met landschapswaarden en de aanduiding 'culturele werkplaats'. Het plan gaat uit van de realisatie van een woning in de bestaande schuur.

Voor nieuwe woningbouw geldt conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Wel houden wij rekening met gemaakte afspraken. Gelet op de afspraken die met u in het verleden zijn gemaakt, nemen wij voor het genoemd perceel een wijzigingsbevoegdheid op voor de realisatie van maximaal één woning. Aan deze wijzigingsbevoegdheid koppelen wij voorwaarden, die u kunt terugvinden in het bestemmingsplan. Voordat u kunt overgaan tot het realiseren van de woning, dient eerst de wijzigingsprocedure afgerond te zijn. Voor het volgen van de wijzigingsbevoegdheid dient u een wijzigingsplan - bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding - aan te leveren, waarin u aantoont dat u voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Het realiseren van een woning is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de grondexploitatiewet van toepassing is en dat wij de kosten die gepaard gaan met uw initiatief op u kunnen verhalen. Deze afdwingbare kosten omvatten onder andere de kosten van ambtelijke uren voor het voeren van de planologische procedure, de kosten van benodigde onderzoeken, eventuele (infrastructurele) werkzaamheden die de gemeente moet verrichten om de (toekomstige) realisatie van het bouwplan mogelijk te maken. Om de betaling te verzekeren zullen wij eerst met u een intentie overeenkomst sluiten en vervolgens een anterieure overeenkomst. De ambtelijke kosten voor het volgen van de benodigde planologische procedure bedragen minimaal € 2.664,00 (zonder zienswijzen) en maximaal € 5.744,00 (bij het instellen van beroep).

Daarnaast is conform onze Structuurvisie voor alle initiatieven voor nieuwbouwwoningen het vereveningsprincipe van toepassing. Voor elke woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad wordt een herstructureringsbijdrage gevraagd. Deze bijdrage zetten wij in voor de aanpak van de bestaande kwalitatief slechtere woningvoorraad (sloop of verbetering). De hoogte van de bijdrage wordt residueel bepaald. Dit betekent dat aan de hand van de te verwachten kosten die u moet maken om bouwgrond te kunnen verkrijgen (bv. aankoop grond, sloop opstallen) en de te verwachten opbrengst, een berekening wordt gemaakt op basis waarvan wij een redelijke bijdrage vragen voor het herstructureringsfonds. In uw geval (mogelijkheid tot realiseren vrijstaande woning, geen voorafgaande sloop en verwerving noodzakelijk) verzoeken wij u om rekening te houden met een bijdrage van circa € 25.000,-.

Reclamant 28

Reactie

Uw perceel, Nieuwstraat 5 te Groede, is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'kampeerterrein'. Conform artikel 22.2.1.e van het bestemmingsplan zijn maximaal 11 niet permanente standplaatsen toegestaan. In uw vergunning van 8 augustus 1997 zijn maximaal 17 originele kampeermiddelen (11 tenten/toercaravans op seizoensplaatsen; 6 tenten/toercaravans op toeristische plaatsen) op uw kampeerterrein toegestaan. U vraagt om het bestemmingsplan aan te passen conform de verleende vergunning.

Tevens geeft u aan dat u de camping wilt uitbreiden met 6 seizoensplaatsen en 2 toeristische plaatsen. Uitbreiding betekent economische groei voor uw camping en de voorzieningen in Groede. U vraagt om deze uitbreidingsmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

Beantwoording

Het aantal eenheden op campings bedraagt, conform het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal (Bijstellingsnota), maximaal 33 per hectare. De oppervlakte van uw perceel bedraagt 6.816 m², wat resulteert in maximaal 22 eenheden op uw locatie. Artikel 22.2.1.e van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' passen wij als volgt aan: "ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' mag uitsluitend in maximaal 22 standplaatsen worden voorzien;".

Reclamant 29

Reactie

U vraagt om de bestemming 'Gemengd' toe te kennen aan uw perceel, Molenstraat 16 te Groede. Van oudsher was in dit pand een garage- en rijwielhandel gevestigd. Later is het pand verhuurd als woning. Momenteel verhuurt u uw pand als boekwinkel met appartement.

Beantwoording

Het Slijkstraatje is ook naar onze mening een toeristische trekker voor Groede. Om verdere ontwikkelingen van het straatje te stimuleren en eventuele wijziging van functies binnen het straatje mogelijk te maken, kennen wij aan de panden die gesitueerd zijn op het Slijkstraatje een gemengde bestemming toe.

Reclamant 30**Reactie**

In de dorpsvisie Retranchement is opgenomen dat woningbouw mogelijkheden zijn op inbreidingslocaties. U verzoekt om voor uw perceel aan de Zwinstraat te Retranchement (kadastraal bekend Sluis, sectie K, nummer 366), een bouwvlak voor een woning op te nemen.

Beantwoording

De dorpsvisie Retranchement is in opdracht van de Provincie Zeeland opgesteld. Met de dorpsvisie is een perspectief voor Retranchement geschetst, voor het optimaliseren van de leefbaarheid. De visie geeft aan dat er wellicht kansen liggen voor kleinschalige uitbreiding van woningbouw binnen de structuur van de aarden wal. Op basis van onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) geldt het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Voor Retranchement richten wij ons dan ook op het verbeteren van locaties met een beperkte ruimtelijke kwaliteit. Deze locaties betreffen de hoek Markt/Zwinstraat en het gebied achter en naast restaurant Grenzeloos aan de Zwinstraat. Op deze locaties achten wij het verantwoord om woningbouw te ontwikkelen, omdat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Aan het louter toevoegen van nieuwe woningen zoals door u bedoelt, verlenen wij geen medewerking.

Reclamant 31

Reactie

U geeft aan dat uw perceel, Roeselaerestraat 4 te Sint Kruis, in gebruik is als opslag voor het bouwbedrijf en als verkoop van garagedeuren. De agrarische bestemming aan de achterzijde van uw perceel is zodoende niet overeenkomstig het feitelijk gebruik. Tevens verzoekt u om het bouwvlak uit te breiden en om een (bedrijfs)woning toe te staan. Uw bedrijf levert een 24-uurs dienst in garagedeuren waardoor u genoodzaakt bent om bij uw bedrijf te wonen. Tenslotte geeft u in algemene zin aan dat u vindt dat het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' meer mogelijkheden dient te bieden voor woningbouw.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom St. Kruis' is uw perceel grotendeels bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwmogelijkheden, de bestaande bebouwing op dit perceel is bestemd als 'Detailhandel + Schuur'. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij voor het gehele perceel, Roeselaerestraat 4 te Sint Kruis, een bedrijfsbestemming op met mogelijkheden voor opslag en detailhandel. Uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk met 20%.

Voor nieuwe woningbouw geldt conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Uw verzoek voor het toevoegen van nieuwe woningen, in zowel individuele als algemene zin, is zodoende in strijd met ons beleid, waardoor wij geen medewerking verlenen aan uw verzoek.

Reclamant 32

Reactie

U vraagt om de erfbestemming bij uw woning op het perceel Roeselaerestraat 6 te Sint Kruis, uit te breiden tot de omvang van het perceel dat u in eigendom heeft. Dit perceel is ingericht als tuin. U heeft de wens om op dit perceel een bijgebouw (tuinhuis) te realiseren.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij uw gehele perceel op, aan dit perceel kennen wij de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' toe.

Reclamant 33

Reactie

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zijn geen mogelijkheden opgenomen voor woningbouw. Wat betekent dat er geen kleinschalige woningbouw op inbreidingslocaties kan plaatsvinden passend bij het karakter en de contouren van Retranchement. In de dorpsvisie Retranchement, die als doel heeft de leefbaarheid van Retranchement een impuls te geven, is naar voren gekomen dat de woningmarkt onder

druk staat. Er liggen kansen voor kleinschalige uitbreidingen. U verzoekt om deze kansen te vertalen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

Beantwoording

De dorpsvisie Retranchement is in opdracht van de Provincie Zeeland opgesteld. Met de dorpsvisie is een perspectief voor Retranchement geschetst, voor het optimaliseren van de leefbaarheid. De visie geeft aan dat er wellicht kansen liggen voor kleinschalige uitbreiding van woningbouw binnen de structuur van de aarden wal. In tegenstelling tot de open locaties die hiertoe in de visie genoemd zijn, willen wij ons richten op het verbeteren van locaties met een beperkte ruimtelijke kwaliteit. De planvorming hiervoor is nog maar in een beginstadium en nog niet uitgewerkt en concreet. Daarom nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen rechtstreekse mogelijkheden voor woningbouw op. Indien er concrete plannen zijn voor het uitvoeren van de dorpsvisie, volgen wij daarvoor een aparte planologische procedure.

Reclamant 34

Reactie

U bent eigenaar van Singel 17 te Sluis. In het beeldkwaliteitplan staat uw vrijstaande bijgebouw beschreven samen met Jonkvrouw Geilstraat 14. U verzoekt om het bijgebouw in het beeldkwaliteitplan te beschrijven bij Singel 17.

Beantwoording

Voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle schuren in St. Anna ter Muiden zijn er mogelijkheden opgenomen om deze schuren te wijzigen naar een woonbestemming. Voor uw locatie Singel 17 realiseren wij ons dat het gezien de beperkte omvang van de schuur niet mogelijk is om deze te verbouwen tot een comfortabele (recreatie)woning die voldoet aan de hedendaagse eisen. Het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid heeft daarom geen zin.

Reclamant 35

Reactie

U vraagt om de bestemming 'Gemengd' toe te kennen aan uw perceel aan de Slijkstraat te Groede (kadastraal bekend Oostburg, sectie EG, nummer 182), voor het vestigen van bijvoorbeeld een kunst en antiekwinkel passend binnen het straatje. Het midden van het perceel houdt u als grens aan tussen de woon- en gemengde bestemming.

Beantwoording

Het Slijkstraatje is ook naar onze mening een toeristische trekker voor Groede. Om verdere ontwikkelingen van het straatje te stimuleren en eventuele wijziging van functies binnen het straatje mogelijk te maken, kennen wij aan de panden die gesitueerd zijn op het Slijkstraatje een gemengde bestemming toe.

Reclamant 36

Reactie

Al enkele jaren bent u bezig om de agrarische bestemming aan de Cadzandseweg te Nieuwvliet te wijzigen in een woonbestemming met bouwvlak. U vraagt naar de relatie tussen het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' en uw bouwplan.

Beantwoording

Voor het mogelijk maken van uw bouwplan aan de Cadzandseweg te Nieuwvliet volgen wij een zelfstandige bestemmingsplanprocedure. Om deze reden nemen wij de genoemde locatie niet mee in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

Reclamant 37

Reactie

U vraagt om de mogelijkheid voor een terras aan de voorzijde van uw bakkerij en de mogelijkheid voor het verkopen van broodjes en het schenken van koffie, thee en frisdrank op te nemen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

Beantwoording

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Schoondijke' zijn uw beoogde horeca-activiteiten niet toegestaan. Desondanks achten wij de verkoop van de voor consumptie bestemde producten bij detailhandel wenselijk, al dan niet onder het genot van niet-alcoholische dranken. Voorwaarde hierbij is dat de horeca ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 20% van het vloeroppervlak en minder dan 35m²), en dat de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de detailhandel, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij deze mogelijkheid op met bovengenoemde voorwaarden. Na het in werking treden van het bestemmingsplan kunt u een vergunning voor een terras aanvragen.

Reclamant 38

Reactie

U geeft aan dat het kadastrale perceel Oostburg, sectie EH, nummer 310 behoort bij de woning Schoolstraat 28 te Hoofdplaat. Dit perceel heeft echter een agrarische bestemming conform het bestemmingsplan 'Buitengebied'. U vraagt om het genoemd perceel op te nemen binnen bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' en te voorzien van een woonbestemming met de aanduiding 'erf', zodat de mogelijkheid bestaat voor het bouwen van een bijgebouw.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij het kadastrale perceel Oostburg, sectie EH, nummer 310 op als woonbestemming met de aanduiding 'erf'.

Reclamant 39

Reactie

Uw schriftelijke inspraakreactie heeft met name betrekking op de volgende onderdelen uit de toelichting:

1. Enkele figuren (kaarten) aanpassen.
2. Ruimtelijk-economische visie
3. Welstandsnota gemeente Sluis 2012
4. Bestaande situatie (Schoondijke)
5. Historische geografie/karakteristiek van Zeeuws-Vlaanderen

Daarnaast gaf u mondeling aan dat in verband met de valorisatie van Schoondijke, het gewenst is dat er bestemmingsplanmatig mogelijkheden zijn voor het realiseren van voorzieningen aan met name het Dorpsplein.

Beantwoording

Op uw reactie op de onderdelen van de toelichting reageren wij als volgt:

1. De integratiekaart uit de Structuurvisie (figuur 3) nemen wij niet op in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.
2. De Ruimtelijk-economische visie is een bestaand vastgesteld beleidsdocument. In het bestemmingsplan is een samenvatting gegeven van dit document. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij de samenvatting op enkele onderdelen gewijzigd. Wij willen wel opmerken dat het een algemeen verhaal voor alle betrokken kernen betreft. Daarom is het mogelijk dat een aantal onderdelen minder of meer van toepassing is op bijvoorbeeld Schoondijke.
3. Ook de Welstandsnota is reeds vastgesteld beleid, in het bestemmingsplan is een korte weergave gegeven van het welstandsbeleid. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure vinden er geen wijzigen plaats in de Welstandsnota. Bij een herziening van het welstandsbeleid is het mogelijk om een reactie in te dienen voor het wijzigen van dit beleid.
4. De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan geeft de bestemmingen aan, binnen de regels van het bestemmingsplan is aangegeven welke functies binnen deze bestemmingen mogelijk zijn. Figuur 10 geeft de bestaande functies binnen Schoondijke aan en kan daarom afwijken van de verbeelding. Er is dus geen sprake van onnauwkeurigheid, maar de verbeelding en figuur 10 geven een ander inhoud weer. De historie van Schoondijke hebben wij aangepast naar aanleiding van de bijgevoegde documentatie. Verder hebben wij uw toevoegingen verwerkt in de overige paragrafen én hebben wij een paragraaf toegevoegd die ingaat op de geplande valorisatie van Schoondijke.
5. Wij nemen Schoondijke op als kruiswegdorp in plaats van lineair dorp.

U heeft ook aangegeven dat het gewenst is dat er functiewisseling mogelijk is in de panden aan het Dorpsplein, in verband met de valorisatie van Schoondijke en met name de herinrichting van het Dorpsplein. In onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld (27 oktober 2011) is ten aanzien van voorzieningen opgenomen dat concentratie van winkels in krachtige centra in de dragende kernen (Oostburg), de verzorgende kernen (Aardenburg, Breskens en IJzendijke) of in het toeristisch koopcentrum Sluis als uitgangspunt geldt. In de

overige kernen, waaronder Schoondijke, willen wij mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van kleinschalige lokale winkels. Het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' biedt deze ruimte; aan de panden ter hoogte van de rotonde zijn conform het geldende bestemmingsplan en de Structuurvisie gemengde bestemmingen toegekend. Door de aanleg van de rondweg en de herinrichting van het Dorpsplein krijgt het plein een prominenter functie binnen de kern. Het bestemmingsplan biedt voor deze panden de mogelijkheid voor het vestigen van kleinschalige bedrijven en/of beroepen aan huis. Daarnaast biedt de Wet algemene bepalingen (Wabo) de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Binnen de bebouwde kom is het bijvoorbeeld onder voorwaarden mogelijk om functies van gebouwen te wijzigen. Er zijn dus voldoende mogelijkheden voor wijzigen van functies. Wij zien dan ook geen reden om van ons beleid af te wijken en gemengde bestemmingen aan de panden van het Dorpsplein toe te kennen.

Reclamant 40

Reactie

U heeft de kadastrale percelen Oostburg, sectie M, nummers 967 (deels) en 970 aangekocht. Ruwweg wordt uw perceel 4,25 meter breder en 2,9 meter dieper. Op het gedeelte achter uw woonperceel wilt u een carport realiseren. U vraagt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording

De kadastrale percelen Oostburg, sectie M, nummers 967 en 970 zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' met een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij het aangekochte deel van het kadastrale perceel M967 op als woonbestemming met de aanduiding 'erf'. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m². Binnen de bepalingen van het bestemmingsplan kunt u uw carport bouwen. Het kadastrale perceel M970 nemen wij, gelet op de agrarische functie, niet op in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' en behoudt zijn agrarische bestemming.



BIJLAGE 4
Vooroverlegreacties

VeiligheidsRegio Zeeland
Postbus 8016
4330 EA Middelburg

Reactie

1. U adviseert om alle relevante risicobronnen te benoemen in het bestemmingsplan. Daar waar dit wettelijk verplicht is tevens de aspecten zelfredzaamheid, beheersbaarheid en het groepsrisico te verantwoorden.
2. Separaat van deze bestemmingsplanprocedure in overleg met de gemeentelijke brandweer te beoordelen of de vigerende vergunning van het bedrijf De Feijter B.V. nog voldoet aan de stand der veiligheidstechniek of dat aanpassing gewenst is.
3. In overleg met de gemeentelijke brandweer na gaan of er op basis van de NVBR handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid momenteel knelpunten zijn binnen de woonkernen vallend onder het bestemmingsplan.
4. Contact opnemen met de WAS-coördinator van de Veiligheidsregio Zeeland, indien wij overwegen om sirenepalen bij te plaatsen binnen het plangebied.

Beantwoording

1. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij alle relevante risicobronnen op die gelegen zijn binnen de plangrenzen. Indien noodzakelijk verantwoorden wij de aspecten zelfredzaamheid, beheersbaarheid en het groepsrisico.
2. In overleg met de gemeentelijke brandweer en cluster milieu is geconstateerd dat de huidige vergunning van De Feijter B.V. voldoet aan de stand der veiligheidstechniek.
3. In overleg met de gemeentelijke brandweer is geconstateerd dat de huidige bluswatervoorziening toereikend is. Bovendien zal in de nabije toekomst een waterwagen aangeschaft worden.
4. Alle kernen binnen onze gemeente voldoen aan het huidige landelijke beleid (HAVOS) ten aanzien van het Waarschuwings- en Alarmering Stelsel (WAS), waardoor wij geen noodzaak zien om extra sirenepalen bij te plaatsen en/of het bestemmingsplan hierop aan te passen.

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen

Reactie

Voor uw gasontvangstation (GOS) te Schoondijke heeft u de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'.

1. Voor een eenduidige en uniforme wijze van bestemmen verzoekt u om de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation' op te nemen.
2. De bestaande erfafscheiding (3m) en goot/bouwhoogte van het bedrijfsgebouw (ca. 4m) zijn hoger dan de maximaal toegestane hoogte die is opgenomen in het bestemmingsplan.

3. Een GOS valt onder milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, de huidige bestemming laat maximaal categorie 2 toe.
4. Artikel 28.3.1 van de regels is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb.
5. De nu opgenomen werken of werkzaamheden in artikel 28.4 zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken.
6. Voor de bestemming 'Tuin' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen'. Door het mogelijk maken van een bestemmingsplanwijziging naar 'Wonen' is het mogelijk om een kwetsbare bestemming te realiseren binnen 15 meter van het GOS. Daarnaast wijst u erop dat er geen beoordelingsvrijheid bestaat inzake kwetsbare objecten binnen de veiligheidsafstanden van het GOS. U verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie te beperken.
7. U verzoekt om artikel 28.4.2 zodanig te wijzigen dat alleen werkzaamheden ten behoeve van uw leiding en toebehoren uitgevoerd kunnen worden.
8. In paragraaf 5.9 van de Toelichting staat dat een belemmeringenstrook van 5m aan weerszijden is opgenomen voor uw leiding. Op de verbeelding is 4m aan weerszijden opgenomen, wat voldoende is voor een 40 bar gastransportleiding.

Beantwoording

1. Voor uw GOS te Schoondijke nemen wij de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation' op.
2. Binnen de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation' nemen wij een maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen van 3m en een maximale goot- en bouwhoogte van 4m op.
3. Door het opnemen van de nieuwe bestemming 'Bedrijf - Gasontvangstation' is uw GOS planologisch geregeld.
4. Artikel 28.3.1 passen wij als volgt aan: a. lid 28.1.1 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken van de aldaar geldende bestemming(en), mits de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
5. Aan artikel 28.4.1 voegen wij het volgende toe: het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; en het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
6. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 24.4 maakt het mogelijk om de bestemming 'Tuin' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. De wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast voor het toevoegen van woningen (kwetsbare objecten), maar voor het uitbreiden van het erf voor het mogelijk maken van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Artikel 24.4.1.b passen wij als volgt aan: geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en indien van toepassing de veiligheid met betrekking tot het gasontvangstation en de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
7. Artikel 28.4.2 passen wij als volgt aan: Het in lid 28.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
 - 8. In de toelichting wijzigen wij de belemmeringsstrook in 4 meter aan weersijden voor uw leiding.
-

Waterschap Scheldestromen
Postbus 1000
4330 ZW Middelburg

Reactie

1. Neem de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen.
2. Geef de Beschermingszone A van de primaire waterkering (Hoofdplaat) een (dubbel)bestemming of vrijwaringszone, conform de regels uit het Barro.
3. Geef de Beschermingszone A van de regionale waterkering (Retranchement-Terhofstede, Nieuwvliet) een (dubbel)bestemming of vrijwaringszone.
4. Geef de persleidingen (Draaibrug, Groede, Hoofdplaat, Schoondijke) in het plangebied een dubbelbestemming (Leiding - riool), gezien het belang en consequenties bij beschadiging.

Beantwoording

1. In de enkelbestemmingen nemen wij de mogelijkheid voor waterhuishoudkundige voorzieningen op.
 2. Voor de Beschermingszone A van de primaire waterkering in Hoofdplaat nemen wij de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' op.
 3. Voor de Beschermingszone A van de regionale waterkeringen in Retranchement, Terhofstede en Nieuwvliet nemen wij de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' op.
 4. Voor de persleidingen in Draaibrug, Groede, Hoofdplaat en Schoondijke nemen wij de dubbelbestemming 'Leiding - riool' op.
-

Provincie Zeeland
Postbus 165
4330 AD Middelburg

Reactie

In artikel 40 van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar woningbouw. Conform het Barro en de VRPZ dient in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving opgenomen te worden dat deze ontwikkelingen voorzien in een actuele regionale behoefte en op welke wijze deze ingepast worden in de toekomstige regionale woningmarktafspraken.

In het bestemmingsplan zijn diverse binnendijken (Nieuwvliet, Retranchement/Terhofstede, Schoondijke, Sint Anna ter Muiden, Sint Kruis en Zuidzande) opgenomen waarvan de bestemming niet overeenkomstig is met de PRV en VRPZ. De verbeelding en de regels dienen hierop aangepast te worden, waarbij in de regels ook het afwegingskader EHS (zoals opgenomen in artikel 19 lid 4 onder 3) toegevoegd dient te worden.

Beantwoording

De wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw die zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis', zijn overgenomen uit de nu geldende bestemmingsplannen. In het kader van de (verwachte) demografische ontwikkelingen in onze gemeente hebben wij per locatie een nieuwe afweging gemaakt. Dit heeft geresulteerd in het schrappen van de wijzigingsbevoegdheden die gericht waren op louter het toevoegen van woningbouw én in het naar beneden bijstellen van het aantal woningen van de overige wijzigingsbevoegdheden. Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen heeft dit geleid tot een vermindering van circa 30 woningen in het voorontwerp en circa 40 woningen in het ontwerpbestemmingsplan.

Met het handhaven van de wijzigingsbevoegdheden beogen wij de ruimtelijke kwaliteit ter plaatste te verbeteren (bv. saneren bedrijfslocatie) en/of te versterken (bv. behoud cultuurhistorisch waardevolle gebouwen). Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het toevoegen van woningen geen doel op zich, maar staat de ontwikkeling in het teken van ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit is in de lijn met de ontwikkelingsruimte die, op basis van het Omgevingsplan 2012-2018, geboden wordt voor woningbouw in het landelijk gebied (bijvoorbeeld de ruimte voor ruimte regeling). Woningbouw kan ook in de kern gebruikt worden als kostendrager voor het saneren van bedrijfslocaties en/of het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze ontwikkelingen bevorderen de leefbaarheid van onze kernen. Wij gaan er dan ook vanuit dat het beperkte aantal woningen die wij mogelijk maken in de kern middels wijzigingsbevoegdheden, net als in het landelijk gebied geen onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken.

De woningen dan wel wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw die ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn toegevoegd, zijn gebaseerd op bestaande afspraken, het behoud van cultuurhistorische waarden en/of herbestemming van bebouwing (ruimtelijke kwaliteit). Dit is conform onze Structuurvisie.

Om te voldoen aan de vraag naar herstructurering van de woningmarkt is het binnen de bouwstroken (bijvoorbeeld bij de bouwaanduiding 'aaneengebouwd') rechtstreeks toegestaan meerdere wooneenheden samen te voegen, zodat de woningen op relatief eenvoudige wijze vergroot kunnen worden. Conform artikel 27.3.1.c jo. 27.3.3 is het middels een afwijkingsbevoegdheid ook toegestaan om bouwaanduidingen onderling uit te wisselen, waarbij een toename van het aantal woningen niet is toegestaan. Op het moment dat hier invulling aan wordt gegeven neemt het aantal woningen af en wordt de woonkwaliteit verbeterd.

Voor de binnendijken in Nieuwvliet, Retranchement/Terhofstede, Schoondijke, Sint Anna ter Muiden, Sint Kruis en Zuidzande nemen wij de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 3' op. Het afwegingskader voor EHS uit artikel 19 lid 4 onder 3 stellen wij als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Rijkswaterstaat Zeeland
Postbus 5014
4330 KA Middelburg

Reactie

U wijst er op dat de Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is ingegaan op het ruimtelijk relevante beleid uit de SVIR. Ook is aangegeven dat de SVIR de Nota Ruimte vervangt.

Dorp, Stad & Land
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

Reactie

1. Voor het beschermd dorpsgezicht St. Anna ter Muiden stelt u voor om onderscheid te maken tussen de dorpskern en de omliggende zones. Voor de omliggende zones kan dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' gelden.
2. U stelt voor om het gebied in Groede met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' te vergroten, zodat ook de aanloopstraat aan de oostzijde is meegenomen.
3. Ten aanzien van het beeldkwaliteitplan stelt u verschillende aanpassingen voor.
4. De (bouw)beperkingen voor panden met de aanduiding 'karakteristiek' komen alleen terug in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' in Groede. U stelt voor om deze aanduiding te koppelen aan de hoofdbestemming, zodat deze geldt voor alle karakteristieke panden in het plangebied. Daarnaast geeft u aan in alle kernen de karakteristieke panden aan te duiden.

Beantwoording

1. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij, conform de door u aangegeven tekening, een zonering op voor St. Anna ter Muiden. Voor de dorpskern geldt de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie - 1'; voor het omliggende gebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie - 2'.

2. Voor de kern Groede vergroten wij het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2', zodoende dat ook de aanloopstraat aan de oostzijde is meegenomen.
 3. De opmerkingen ten aanzien van het beeldkwaliteitplan zijn grotendeels overgenomen. De bestratings- en beplantingskaart zijn niet meer actueel en nemen wij daarom niet meer op in het beeldkwaliteitplan.
 4. De aanduiding 'karakteristiek' nemen wij op in de hoofdbestemmingen, zodat de panden met deze aanduiding een bescherming kennen. Omdat er op dit moment geen beleid is ten aanzien van cultuurhistorie, wijzen wij in het kader van deze bestemmingsplanprocedure geen nieuwe panden aan met de aanduiding 'karakteristiek'. Wanneer wij nieuw vastgesteld beleid hebben voor cultuurhistorie en archeologie, verwerken wij dit in een nieuwe (paraplu)bestemmingsplan.
-



BIJLAGE 5

Ruimtelijke onderbouwing P.C. Boutenstraat 18 Waterlandkerkje

Ruimtelijke onderbouwing

P.C. Boutensstraat 18 te Waterlandkerkje



Historie

Het voormalig raadhuis aan de P.C. Boutensstraat 18 te Waterlandkerkje werd rond 1890 als woonhuis van het schoolhoofd gebouwd. De school zelf dateert van 1864. In 1958 is de woning met school omgebouwd tot raadhuis en heeft tot de gemeentelijke herindeling in 1970 als zodanig dienst gedaan. Het voormalige schoolgebouw is momenteel in gebruik als dorps huis en het voormalige raadhuis tot 2013 als peuterspeelzaal. Beide panden zijn in eigendom van de gemeente Sluis.

Cultuurhistorische waarden

De totaliteit van gebouwen en woningen rondom het Dorpsplein (Redouteplein) vormen het karakteristieke dorpsgezicht van Waterlandkerkje. Het pand P.C. Boutensstraat 18 maakt hier ook onderdeel van uit. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een afgeknot schilddak. De voorgevel kenmerkt zich door asymmetrische roodbruine bakstenen in kruisverband met drie vensterassen. De plint, de speklagen en de twee waterlijsten zijn gepleisterd. De friezen kenmerken zich door een gepleisterde band en keramische tegels. Boven de vensteropeningen bevinden zich getoogde bakstenen hanenkammen, voorzien van gepleisterde geboorte- en sluitstenen. De boogvelden zijn opgevuld met metselmozaïek en de zijgevels zijn voorzien van muurankers. Het afgeknot schilddak is gedekt met rode tuile du Nord pannen. Een houten bakgoot met geprofileerd boeibord rust op de geprofileerde gootconsoles. De zijgevels zijn voorzien van eenvoudig boeibord en de daknok is voorzien van een zinken randprofiel. Architectuurhistorisch gezien is dit pand een gaaf voorbeeld van een unieke bouwstijl met uniek materiaalgebruik, als uiting van tijdgebonden architectuur.

Bestemmingsplan

Conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Waterlandkerkje' (vastgesteld 19-02-1998, goedgekeurd 19-05-1998) is het pand bestemd als 'Openbare en bijzondere doeleinden'. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het sociale en culturele leven, de godsdienstuitoefening, het onderwijs en de volksgezondheid.

Initiatief

P.C. Boutensstraat 18 maakt onderdeel uit van het karakteristieke dorpsgezicht van Waterlandkerkje, daarom wordt ingezet op het behoud van dit pand. Omdat het gebruik als peuterspeelzaal vanaf 2013 is beëindigd, staat het pand momenteel leeg. Voor het behoud van het pand is een nieuwe functie gewenst. De gemeente gaat het pand op termijn te koop aanbieden. Met de huidige (maatschappelijke) bestemming is het pand in Waterlandkerkje nauwelijks verkoopbaar, wat behoud niet stimuleert. Daarbij komt nog dat het pand slecht onderhouden is en daarom in slechte staat verkeert. Voor het herstellen van het pand is een inspectierapport opgesteld met een begroting van de uit te voeren werkzaamheden. De totale herstelkosten bedragen ruim € 150.000. Deze kosten in combinatie met de maatschappelijke bestemming maakt de verkoop van het pand nog complexer, zoniet onmogelijk. Voor het behoud van het pand ligt het daarom voor de hand de bestemming te wijzigen ten behoeve van een passende (vervolg)functie.

Het pand leent zich uitstekend voor het gebruik als woning. In het verleden is dit pand zelfs in gebruik geweest als woonhuis voor het schoolhoofd. Dat is ook terug te herleiden aan de verschijningsvorm van het pand: een woonhuis. Door het opnemen van een woonbestemming wordt de verkoop van het pand vereenvoudigd, waardoor het behoud en

het opknappen van het pand, met versterking van de cultuurhistorische waarden, gestimuleerd wordt.

Beleid

Cultuurhistorie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de Nota Cultuurhistorie en monumentenzorg, het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Structuurvisie 'Goed Leven' zijn eenduidig in de uitgangspunten ten aanzien van cultuurhistorie. Behouden en versterken van cultuurhistorische elementen staat voorop. Aangegeven wordt dat behoud en versterking mogelijk is door ontwikkeling. Dit geldt ook voor het pand P.C. Boutensstraat. Met een maatschappelijke bestemming is het pand nauwelijks verkoopbaar; en leegstand leidt tot verpaupering. Door het wijzigen van de bestemming in 'Wonen' wordt beoogd om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te behouden en te versterken.

Woningbouw

Het Provinciaal beleid (Omgevingsplan 2012-2018 en Verordening Ruimte Provincie Zeeland 2012) geeft aan dat woningbouw gebruikt kan worden als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Uitgangspunt is dat de realisatie van woningen géén doel op zich is, maar in het teken staat van behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Voor kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) wordt het niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken. In onderhavige opgave is het juist wenselijk dat woningbouw in de kern wordt ingezet voor stimulering van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van P.C. Boutensstraat 18 te Waterlandkerkje. De ontwikkeling sluit zodoende aan op de duurzaamheidsladder, ook door de ligging binnen het bestaand bebouwd gebied en de ontsluiting aan de P.C. Boutensstraat. Verder zal een vereveningsbijdrage betaald worden in het Fonds Woningbouwontwikkeling. De bijdragen uit dit fonds worden ingezet voor het herstructureren van de bestaande woningvoorraad.

Conform de gemeentelijke Structuurvisie 'Goed Leven' geldt het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven wordt een afwegingsmodel gehanteerd. In de kern is in-/uitbreiding van woningbouw mogelijk wanneer er sprake is van een aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden). De onderhavige opgave sluit aan op zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid.

Sectorale toetsing

Het betreft een bestaand gebouw, waarvan enkel de bestemming (functie) wijzigt. Daarom is de sectorale toetsing aan de aspecten bodem, water, ecologie, archeologie niet van toepassing. Omdat de maximale snelheid van de P.C. Boutensstraat 30 km/u is, dient er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het toevoegen van één woning is een NIBM-project, verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Uit de Provinciale Risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gelegen en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Uitvoerbaarheid

Onderhavige wijziging is geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, omdat er door de wijziging slechts één woning wordt toegestaan in tegenstelling tot tenminste 10 woningen bij een aangewezen bouwplan. De gemeente is eigenaar van het gebouw en zal bij verkoop een deel van de opbrengst, conform de Structuurvisie 'Goed Leven', reserveren voor het Fonds woningbouwontwikkeling. Dit bedrag wordt residueel bepaald.

Voorliggend initiatief wordt meegenomen in het bestemmingsplan “Kleine kernen, Sluis”. In de procedure van dat bestemmingsplan zal gelegenheid zijn tot het indienen van zienswijzen.

Conclusie

Alles in ogenschouw genomen is het planologisch verantwoord om in het bestemmingsplan 'Kleine kernen SLuis' een woonbestemming toe te kennen aan het perceel P.C. Boutensstraat 18 te Waterlandkerkje.

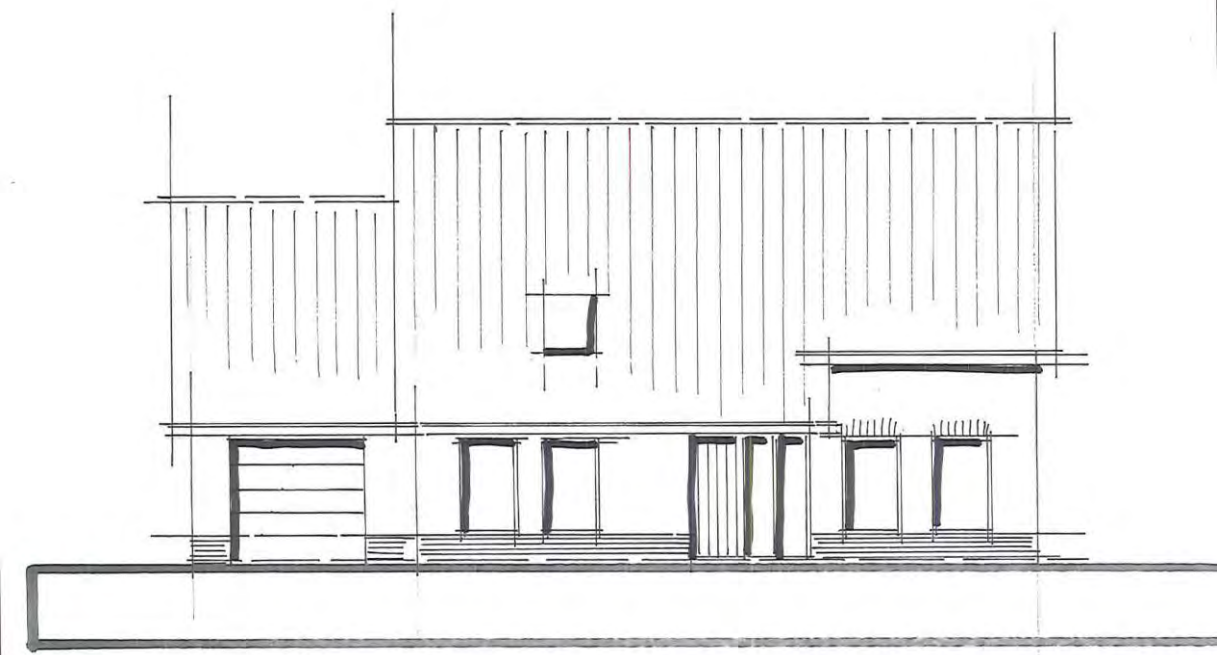


BIJLAGE 6

Ruimtelijke onderbouwing Voorstrat/Provincialeweg ong. te Groede

12063

RO VOORSTRAAT / PROVINCIALEWEG, GROEDE





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

Datum 19-11-2012

12063 Ruimtelijke onderbouwing
Voorstraat / Provincialeweg, Groede
Gemeente Sluis

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3.	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	RANDVOORWAARDEN	17
4.1	Milieu en bedrijf	17
4.2	Externe veiligheid	18
4.3	Akoestiek	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.8	Bodemkwaliteit	21
4.9	Water	21
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Archeologie	27
4.9	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	28
5.	UITVOERBAARHEID	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
	BIJLAGEN	30

- Historische bodeminformatie, gemeente Sluis, 7 juni 2012;
- Quick scan flora en fauna, Aeres Milieu, AM12152, 5 juni 2012;
- Akoestisch onderzoek, K+ adviesgroep, M12 208, 14 juni 2012.

1. INLEIDING

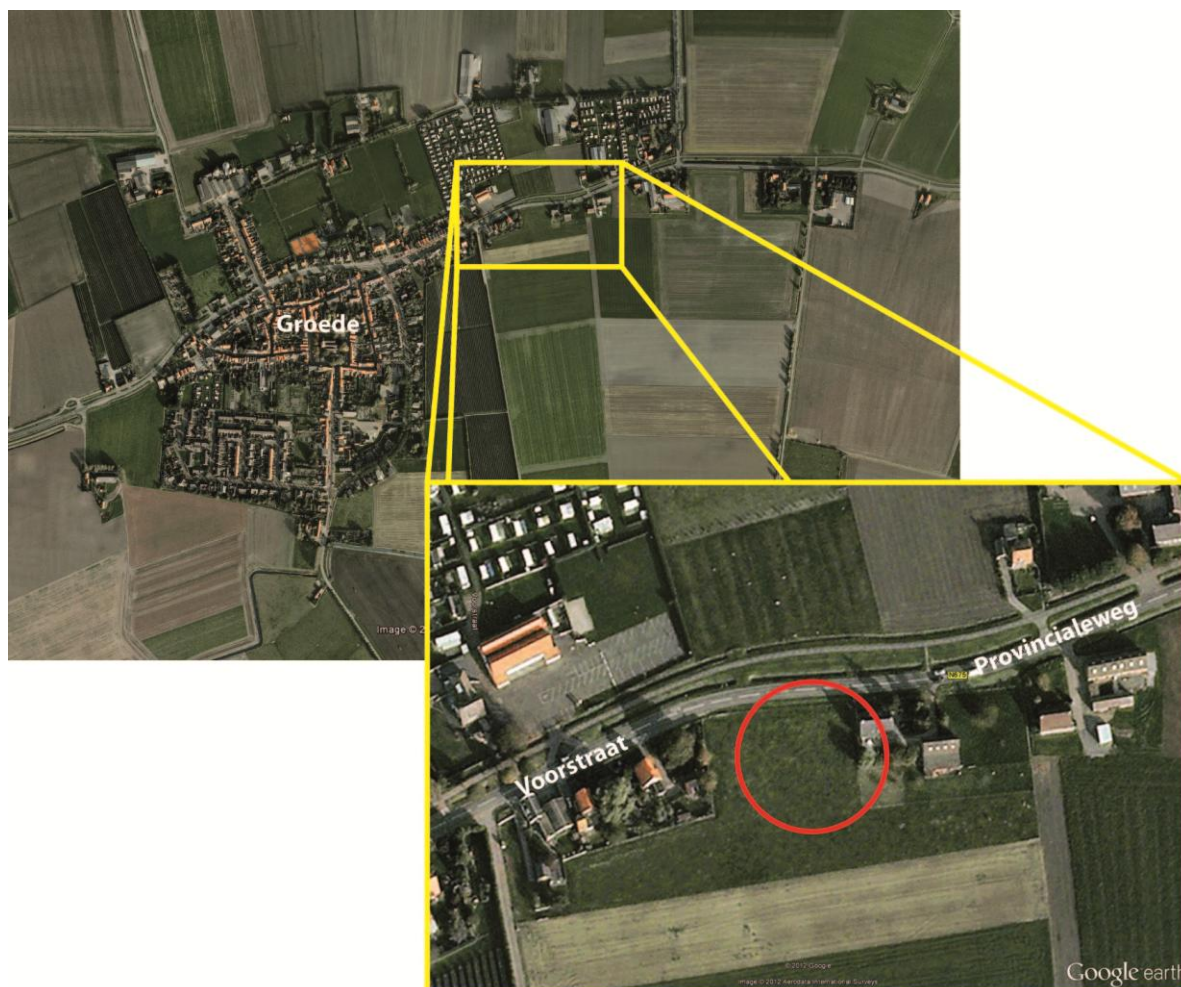
1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is de voorgenomen bouw van een woning tussen de Voorstraat 70 en Provincialeweg 2 in Groede. Het betreffende perceel is momenteel in gebruik als weiland. Van de gemeente Sluis is een positief besluit ontvangen in het kader van het bouwplan-vooroverleg.

Vanwege de vigerende bestemming “Agrarisch” zonder bouwmogelijkheden is de nieuwe woning in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”. Door middel van het opnemen van het plan in het nieuwe bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis” wordt dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan “Kleine kernen Sluis” gevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

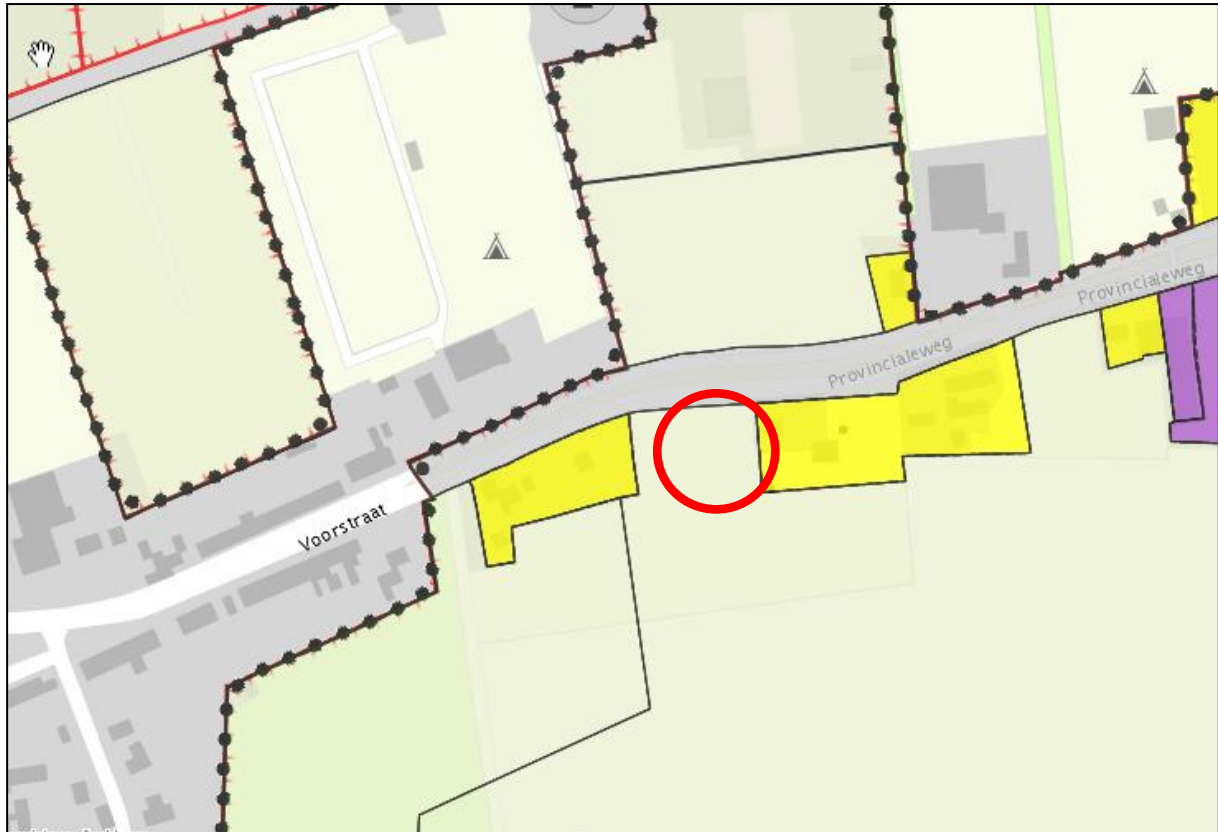
Het bouwplan aan de Voorstraat / Provincialeweg te Groede omvat de gronden die kadastraal bekend staan als Oostburg, sectie R, perceelnummer 1630. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Voorstraat / Provincialeweg. Aan de westzijde van het plangebied ligt de woning Voorstraat 70. Ten oosten ligt de woning Provincialeweg 2. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open agrarisch gebied. Aan de overzijde van de Voorstraat / Provincialeweg liggen agrarische gronden en enkele campings.



Ligging plangebied in groter verband

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavige locatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis op 23 juni 2011. De beroepsprocedure loopt nog. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwmogelijkheden.



Fragment verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied" met het plangebied in de rode cirkel

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opzet. Allereerst komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde, waar zowel de bestaande als de toekomstige situatie in wordt beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het van toepassing zijnde beleid op de locatie weer. In hoofdstuk 4 komen de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. Uiteindelijk wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht in hoofdstuk 5.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Groede is een historisch kerkringdorp met ca. 1070 inwoners. De oudste vermelding van de naam dateert uit het begin van de 12e eeuw. De naam van het dorp verwijst naar het werkwoord groeien. Het dorp bleef in de Tweede Wereldoorlog gespaard vanwege de functie die het had als Rode kruisdorp. Groede heeft dertien beschermde monumenten. In het museumstraatje de Slijkstraat bevindt zich het “ Vlaemsch Erfgoed”: een verzameling van ouderwetse winkeltjes. In het midden van de Markt staan de protestantse kerk en de dorpspomp. Groede is een aantrekkelijke plaats voor toeristen vanwege de zichtbaarheid van het verleden.

Het plangebied is momenteel in gebruik als weiland en ligt aan de oostelijke kernrand van het dorp Groede aan de doorgaande weg N675. Ter hoogte van het plangebied veranderd de straatnaam van Voorstraat in Provincialeweg. Langs deze straat is een afwisseling te vinden van vrijstaande woningen, kleinschalige bedrijven, campings en open agrarische gronden.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de vrijstaande woning Provincialeweg 2. Aan de westzijde begint vanaf Voorstraat 70 de doorgaande lintbebouwing richting het centrum van het dorp. De bestaande vrijstaande woningen in de omgeving bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Aan de overzijde van de Voorstraat / Provincialeweg liggen enkele open agrarische gronden met daarachter het bouwvlak van een agrarisch bedrijf. Aan weerszijden van deze agrarische gronden ligt een aantal campings die ontsloten worden vanaf de Voorstraat en Provincialeweg.

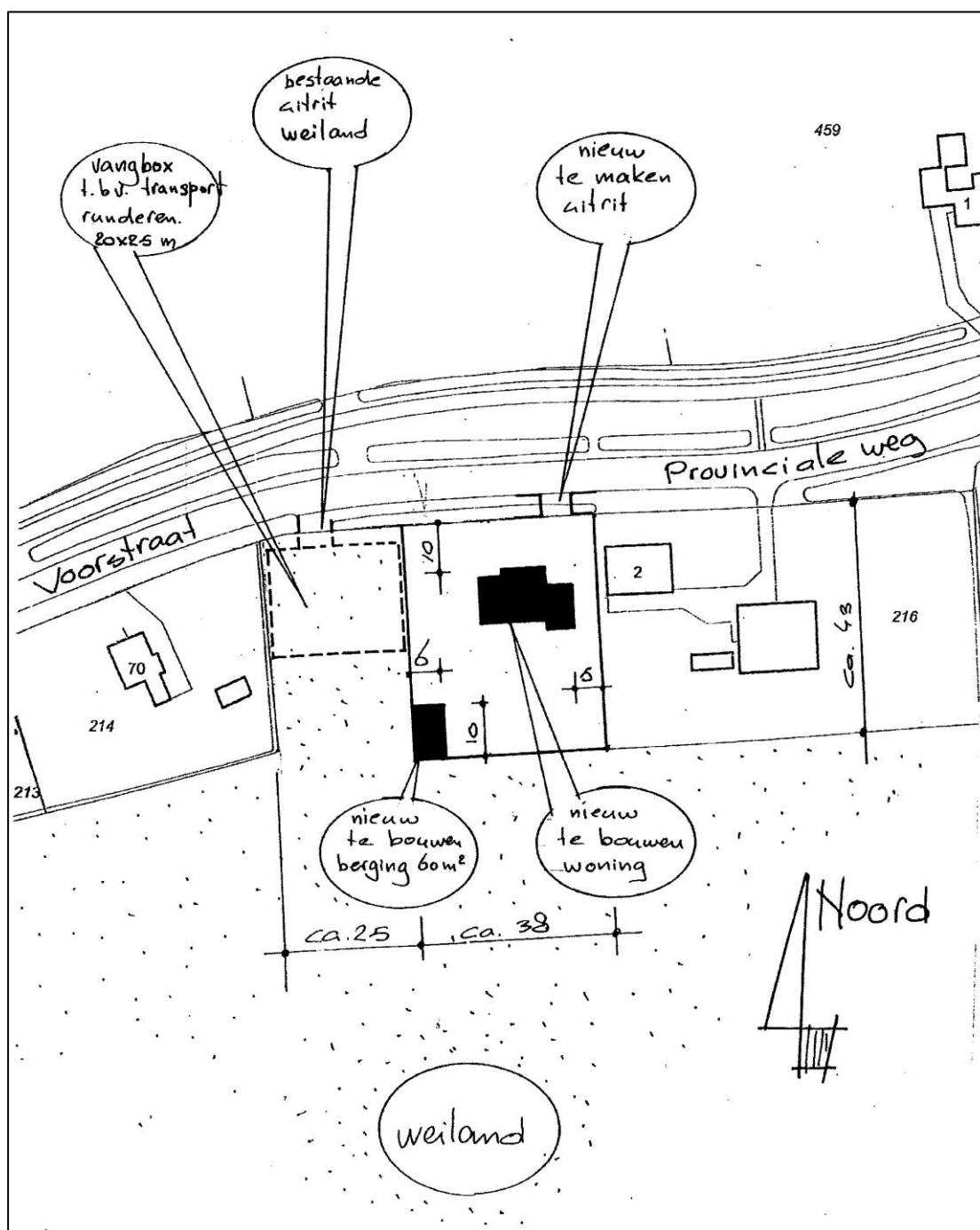


Foto bestaande situatie

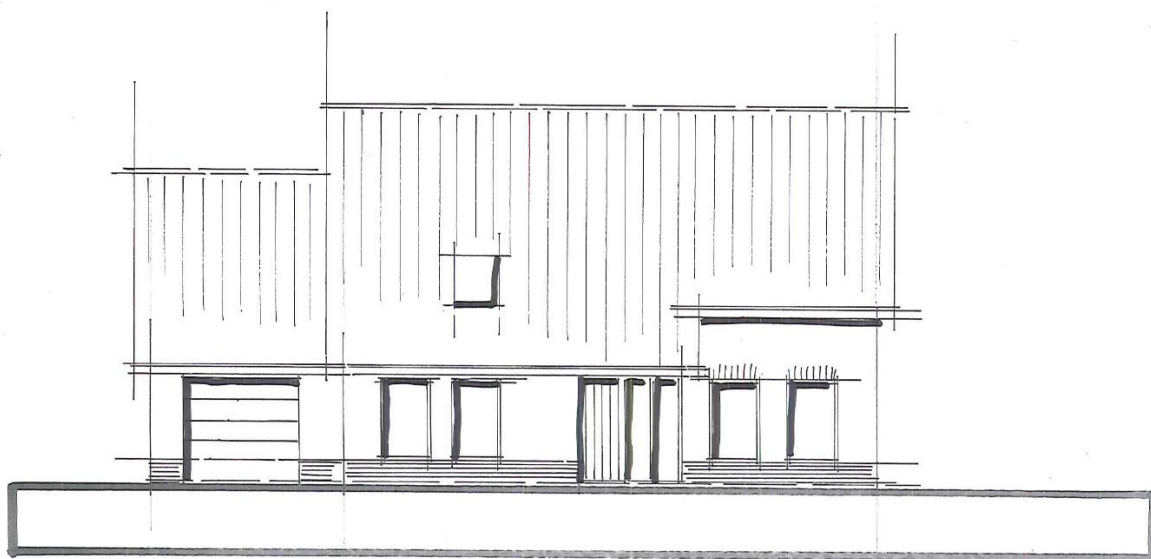
2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe situatie voorziet in de bouw van een nieuwe woning ten westen van de Provincialeweg 2. De achterste perceelsgrens sluit aan op de perceelsgrens van de Provincialeweg 2. Tussen het perceel van de nieuwe woning en de bestaande woning Voorstraat 70 blijft een open ruimte met een agrarische bestemming in stand.

De rooilijn van de nieuwe woning ligt op 10 meter vanaf de grens met het openbare gebied. De woning zal daardoor wat meer naar achteren liggen dan de naastgelegen woning Provincialeweg 2. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte bedraagt 4 meter en de bouwhoogte 8,25 meter.



Plattegrond nieuwe situatie



aanzicht voorgevel nieuwe situatie

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Sluis ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant;
- (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing aan het beleid

Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de zeer kleine schaal van voorliggend planvoornemen is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

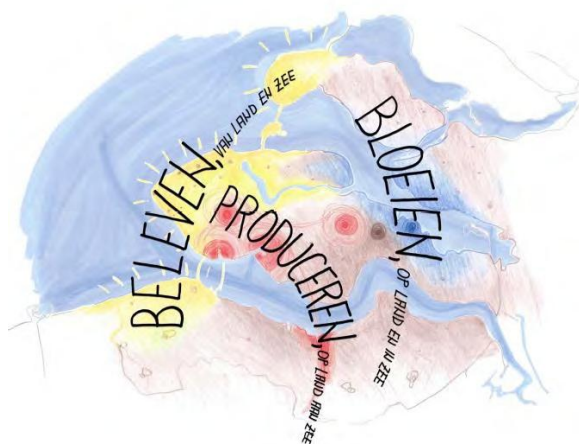
Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. De basis ligt in een aantal opgaven en ambities:

- Duurzame ontwikkeling als vertrekpunt;
- Vernieuwend samenwerken;
- Provincie als Stuwende Kracht.

De Provincie heeft voor Zeeland een integrale visie opgesteld waarin zij de kernkwaliteiten verder wil benutten, (h)erkennen en versterken: “Land in Zee”. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.

Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. Zeeland kan daarmee in drie deelgebieden worden gezien:

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.



drie deelgebieden in visie 'Land in Zee'

De Provincie wil vanuit de kwaliteiten van Zeeland, meebewegend op de golven van maatschappelijke ontwikkelingen, opgaven oppakken en kansen grijpen. Daar zal het de komende jaren om gaan. Door de kwaliteiten en kansen van Zeeland te benutten en in de drie gebieden uit te lichten en te versterken wil de Provincie de ontwikkeling van Zeeland op het gebied van economie, mens en omgeving versterken. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Een sterke economie;
- Een goed woon- en leefklimaat;
- Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Woningbouw en herstructurering

Doelstelling

Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Inzet Provincie

De Provincie Zeeland stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering en van de bestaande woningvoorraad.

Als gevolg van financieel-economische en demografische veranderingen zijn regionale woningmarktafspraken nodig op basis van nieuw realisme, regionale samenwerking, afstemming en sturing. Dat is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van gemeenten, corporaties, marktpartijen en burgers. De Provincie stelt daar heldere kaders (woonprofielen) voor op, bevordert en ondersteunt de uitvoering daarvan en dwingt regionale afstemming in het uiterste geval af. Tekorten op de gemeentelijke bouwgrondexploitatie moeten door de gemeenten worden aangepakt.

De Provincie steunt de aanpak van de particuliere bestaande woningvoorraad met een herstructureringsfonds en steunt een aantal lopende transformatieprojecten in het stedennetwerk. Voorwaarde voor de steun is dat het onderdeel is van een integrale aanpak en onderdeel uitmaakt van de regionale woningmarktafspraken.

Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat de Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de Provincie. De bundelingsdoelstelling is alleen gericht op de vier Zeeuwse steden (Z4). De toename van de kwantitatieve woningbehoefte neemt af en lijkt op lange termijn zelfs eindig. Voor deze woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarktafspraken, in plaats van een vooraf vastgelegd percentage.

De duurzaamheidsladder

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via het de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.

Regionale woningmarktafspraken

Het maken en hebben van regionale afspraken is noodzakelijk voor:

1. de onderbouwing van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking
2. de onderbouwing op welke wijze de regio invulling geeft aan de provinciale doelen voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik
3. de onderbouwing voor een realistische aanpak voor een dynamische en evenwichtige regionale woningmarkt.
4. het in aanmerking kunnen komen van provinciale ondersteuning uit het herstructureringsfonds en/of transformatieprojecten van de Z4.

De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk, eventueel met hun partners, invulling aan regionale afspraken. Oude afspraken kunnen daarbij worden heroverwogen. De regionale afspraken bevatten ten minste afspraken over de volgende onderwerpen:

- Een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar
- De invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik
- De aanpak en afspraken over de herstructureringsopgaven in de bestaande woningvoorraad (incl. particuliere sector)
- Aanpak en doelstellingen particuliere voorraad
- Visie op en afspraken over deeltijd wonen

Verevening

Het Omgevingsplan 2012-2018 gaat uit van de provinciale kerntaken, beperkt beleid tot hoofdlijnen en biedt daarbinnen meer ruimte voor lokale afweging. Dit biedt ruimte om maatwerk te realiseren bij concrete initiatieven. Dit krijgt onder meer vorm binnen het beleid voor ruimte voor ruimte, verevening, landschappelijke inpassing en ontwikkelen met deskundig advies.

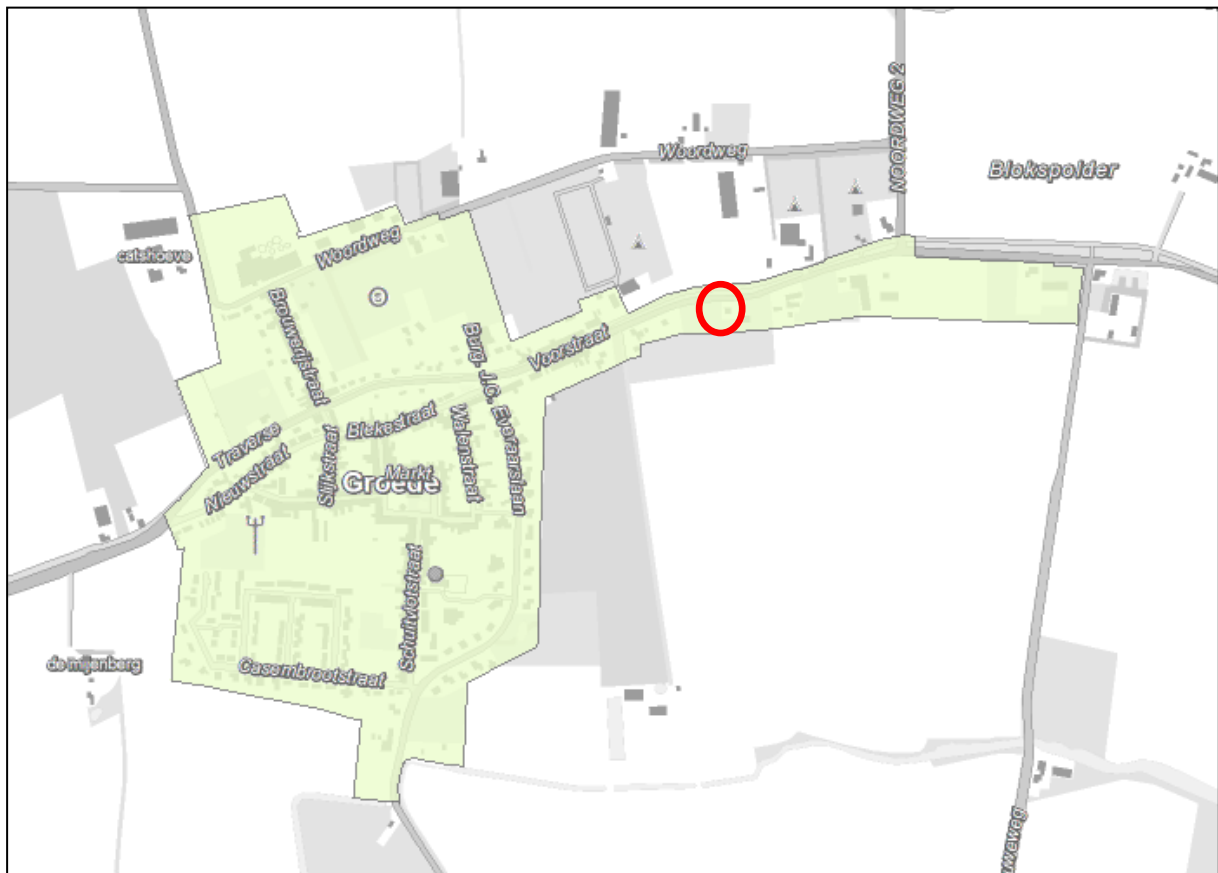
Met het principe van verevening heeft de Provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving.

De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. De Provincie benadrukt dat bij toepassing van het vereveningsprincipe altijd sprake moet zijn van een duidelijke relatie tussen het initiatief en de te leveren investering in de omgevingskwaliteit. Dit moet in principe rechtstreeks worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid. Als uitzondering kan een gemeente ook kiezen voor het instellen van een kwaliteitsfonds. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat vooraf in het gemeentelijk beleid een relatie wordt gelegd tussen de geboden ontwikkelruimte en de kwaliteitsmaatregelen waar het fonds voor zal worden ingezet.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland 2012

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.0 een afwegingskader vastgelegd.

Het gaat hier om de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.



Bebouwingscontour provincie Zeeland voor Groede met het plangebied in de rode cirkel

Toetsing aan het provinciaal beleid

De voorgenomen bouw van de woning aan de Voorstraat / Provincialeweg betreft de bouw van een woning op eigen particuliere grond en voor eigen gebruik. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling aansluit bij een duidelijke vraag. Momenteel wordt er door de gemeenten in de regio Zeeuws Vlaanderen nog gewerkt aan een regionaal woningbouwprogramma. De verwachting is dat dit in 2013 gereed zal zijn. Het project aan de Voorstraat / Provincialeweg kan daardoor nog niet aan een regionaal woningbouwprogramma getoetst worden.

De bouw van de woning aan de Voorstraat / Provincialeweg sluit aan bij de "ladder voor duurzame verstedelijking" vanwege de ligging in het bestaand stedelijk gebied en aan bestaande infrastructuur.

Verder zal in het kader van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit / verevening uit de gemeentelijke structuurvisie een bijdrage betaald moeten worden voor het fonds woningbouwontwikkeling / herstructurering. Deze bijdrage komt in het herstructureringsfonds, dat gebruikt wordt voor investeren in ruimtelijke kwaliteit elders.

De ontwikkeling van een nieuwe woning aan de Voorstraat / Provincialeweg in Groede sluit aan op het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sluis 'Goed Leven'

Op 27 oktober 2011 is de nieuwe structuurvisie 'Goed Leven' voor de gemeente Sluis vastgesteld. De structuurvisie omschrijft de gemeentelijke ambitie om het goed wonen, werken en recreëren voor de toekomstige generaties te waarborgen en daar waar mogelijk verbeteren. De toekomstopgave van de gemeente wordt omschreven als 'Beter met minder', wat neerkomt op kansen benutten en keuzes maken, maar binnen de financiële kaders. Hoewel het 'verbeteren' tot nu toe altijd groeien betekende, ligt dit nu meer in de richting van gerichte aanpak en versterken van bestaande kwaliteiten.

Wonen

Wat willen we bereiken

Het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Sluis door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang:

- geen toename van het aantal (reguliere) woningen;
- verbeteren van de woon- en leefomgeving.

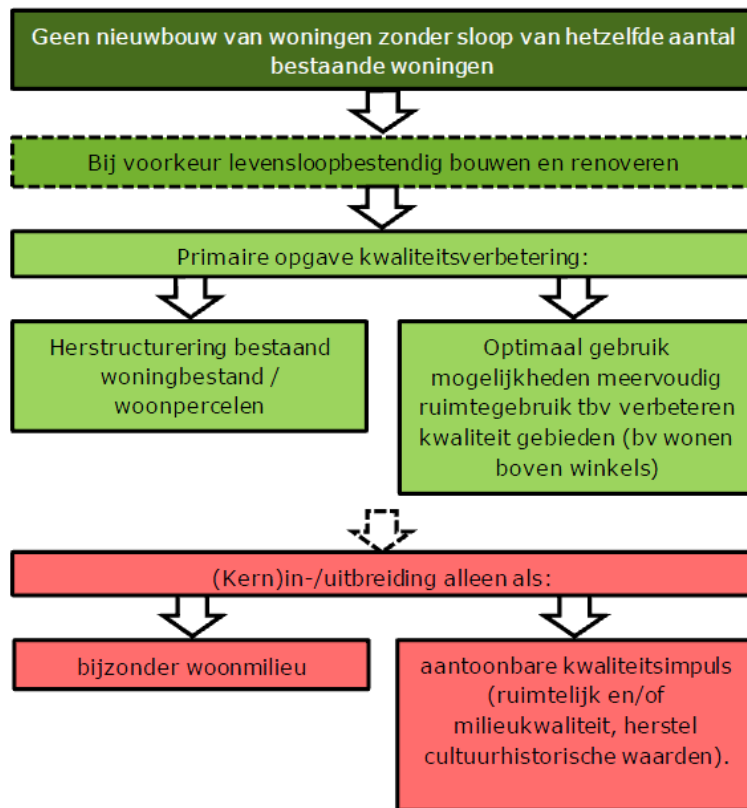
Hoe willen we het bereiken

Algemene uitgangspunten

- Geen nieuwbouw van woningen zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort.
- Bestaande woningbouwplannen, die een uitbreiding van de woningvoorraad inhouden en waarover bindende afspraken zijn gemaakt, indien mogelijk volledig schrappen (geen markt) of aanpassen (minder woningen – meer kwaliteit). Uiteraard dient hierbij rekening te worden gehouden met gemaakte afspraken.
- Bij voorkeur levensloopbestendig bouwen en renoveren.
- Het toegankelijk maken van de openbare ruimte voor jonge gezinnen en mindervaliden (zie Wmo-beleidsplan Samen leven).
- Het uitbreiden van de vraag naar woningen door het aantrekken van tijdelijke/parttime bewoners. Dit kan mogelijk worden gemaakt door het aanpassen van de tweede woningverordening:
 - het toestaan van mogelijkheden voor deeltijdwonen/tweede woning in alle kernen met uitzondering van de dragende en verzorgende kernen (Oostburg, IJzendijke, Aardenburg, Breskens, Sluis);
 - een uitzondering kan worden gemaakt voor specifieke gebieden, zoals bijvoorbeeld Groenevelt in Sluis en Oesterput-Zandstraten in Breskens.
- Nieuwe projecten die leiden tot een toename van het aantal woningen zijn uitsluitend mogelijk als wordt aangetoond dat deze projecten in staat zijn specifieke doelgroepen van buiten de gemeente/regio aan te trekken. Hierbij kan gedacht worden aan projecten die zijn gericht op bijzondere hoogwaardige woonmilieus voor specifieke doelgroepen (zoals zorghotel, golf- en landgoedwonen).
- Actief beleid ontwikkelen voor het saneren van onbenutte woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen.
- Regionale afstemming van woningbouwbeleid (woonvisie).

Afwegingsmodel

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



Bijdrage ruimtelijke kwaliteit / verevening

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

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

Hoewel de structuurvisie een beleidskader is met een voornamelijk politiek-bestuurlijk bindende werking, moet een grondslag voor fondsvorming gelegd worden. In deze structuurvisie is hierop in hoofdlijnen voorgesorteerd. In de planuitwerkingen zal dit nader worden uitgewerkt. De gemeente maakt onderscheid in drie hoofdsoorten ontwikkelingen (onder te brengen in de volgende fondsen):

1 Fonds Recreatieontwikkeling

Recreatieprojecten dragen bij aan verbetering van landschap, toerisme en recreatie in de breedste zin van het woord. Dit vereveningsbeleid (zoals onder andere vastgelegd in het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal) wordt wat

betreft de bijdrage vanuit de sector („rood voor groen“) gecontinueerd en verbreed naar versterking en behoud van een aantrekkelijk afwisselend (kust)landschap en bij nieuwvestiging tevens naar toeristische voorzieningen in brede zin („rood voor rood“). In het Fonds Recreatieontwikkeling wordt het Rood-voor-Groen en Rood-voor-Rood-fonds opgenomen.

2 Fonds Woningbouwontwikkeling

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

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

In het Fonds Woningbouwontwikkeling wordt onder andere het herstructureringsfonds (Struc-tuurvisie Wonen) opgenomen.

3 Fonds Bedrijvenontwikkeling

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

- Landschappelijke inpassing.
- Herstructurering bestaande bedrijventerreinen.

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

Brief college van burgemeester en wethouders

In de brief van 26 april 2012 geeft het college van burgemeester en wethouders aan in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van één woning op het perceel Voorstraat / Provincialeweg te Groede.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

De voorgenomen bouw van de woning aan de Voorstraat / Provincialeweg betreft de bouw van een woning op eigen particuliere grond en voor eigen gebruik. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling aansluit bij een duidelijke vraag. Daarnaast zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente reeds afspraken gemaakt over dit project. In de Structuurvisie “Goed leven” is aangegeven, dat hoewel de gemeente Sluis

vanwege de krimpopgave geen toename van het aantal (reguliere) woning wil, bestaande afspraken zullen worden gerespecteerd. Daar is in dit geval sprake van.

Verder zal in het kader van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit / verevening uit de structuurvisie een bijdrage betaald moeten worden voor het fonds woningbouwontwikkeling / herstructurering. Deze bijdrage komt in het herstructureringsfonds , dat gebruikt wordt voor investeren in ruimtelijke kwaliteit elders.

De ontwikkeling van een nieuwe woning aan de Voorstraat / Provincialeweg in Groede sluit aan op het gemeentelijke beleid.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu en bedrijf

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

De ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een woning. In de nabijheid van de geprojecteerde woning liggen de volgende bedrijven:

Bedrijf	Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Camping	Voorstraat 47	553	3.1	50 m	60 m
Camping	Provincialeweg 3	553	3.1	50 m	100 m
Camping	Provincialeweg 5	553	3.1	50 m	175 m
Landbouwbedrijf	Woordweg 20	011, 012, 013	2	30 m	125 m
Bedrijf max. categorie 2	Provincialeweg 6		2	30 m	210 m
Werkplaats constructiebedrijf	Provincialeweg 8	41, 42, 43	3.2	100 m	225 m

De nieuwe woning ligt niet binnen de richtafstanden van de bedrijven in de omgeving. De bedrijven vormen geen belemmering voor de nieuwbouw van de woning.

4.2 Externe veiligheid

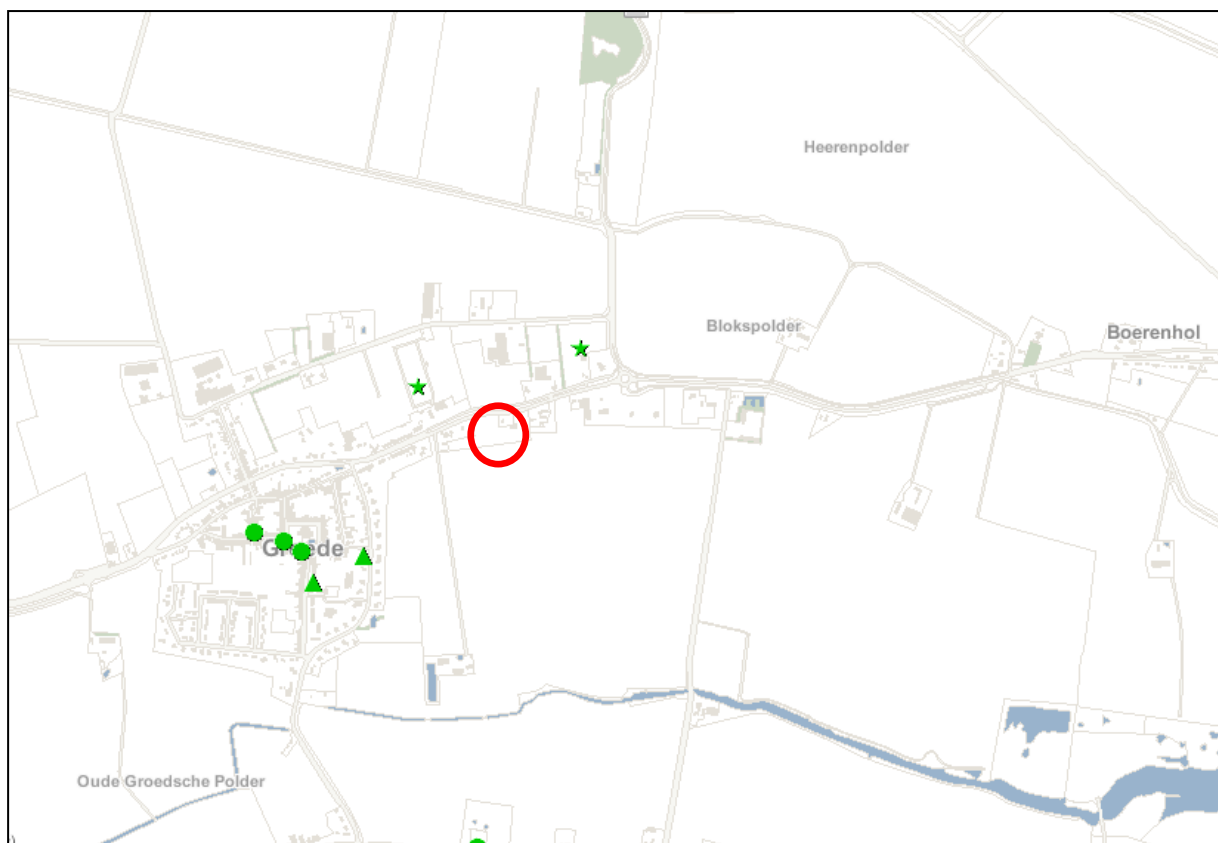
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.



Uitsnede risicokaart Zeeland met het plangebied in de rode cirkel

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water is er in Groede geen water aangegeven als hoofdvaarweg. Dit betekent dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen vaarweg is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

In de nabijheid van het plangebied zijn geen routes aanwezig waar transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen betreft geen gevoelig inrichting en de beoogde ontwikkeling zal ook geen nadelige gevolgen hebben voor de externe veiligheid. Nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3 Akoestiek

Kader

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Onder geluidsgevoelige functies wordt verstaan:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen, terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemeen, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg of woonwagendstandplaatsen;
- andere geluidsgevoelige terreinen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen; andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder.

Onderzoek

Voor het bouwplan is een akoestisch onderzoek (externe bijlage, K+ adviesgroep, M12 208, 14 juni 2012) uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is noodzakelijk, omdat het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Voorstraat / N675.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op het nieuwbouwplan overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 54 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuit op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager door middel van

bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt is niet mogelijk. Met dergelijk asfalt is een geluidreductie van maximaal 5 dB haalbaar, zodat de voorkeursgrenswaarde op de verdieping nog steeds wordt overschreden. Bovendien worden de kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding geraamd op $68 \text{ m} \times 6 \text{ m} \times € 50,-/\text{m}^2 = € 20.400,-$ en stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard.

Conclusie

Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mogelijk is, kan bij de gemeente Sluis een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde worden ingediend. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen al aanwezige bebouwing.

Aan deze ontheffing kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het voorliggende bouwplan voldoet hieraan.

Indien het verzoek voor hogere grenswaarden wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110g Wgh. De geluidwering van de gevel bedraagt in dit geval maximaal 26 dB.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Met de inwerkingtreding van de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit) is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Deze projecten overschrijden de 3%-grens niet:

- woningbouw: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

- kantoorlocaties: ≤ 33.333 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kascomplexen: niet-verwarmde kassen en verwarmde kassen tot 2 hectare.

Conclusie

Voorliggend plan van de bouw van één nieuwe woning valt binnen de regeling NIBM. Derhalve is onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.8 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet tenminste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Bij de nieuwbouw van de woning vindt een functiewijziging plaats. Daarom is een historische toets naar de bodemkwaliteit ter plaatse bij de gemeente Sluis aangevraagd.

Op basis van historische milieu-informatie¹ heeft de gemeente onderzocht of bodemonderzoek noodzakelijk is. Op de historische kaarten is geen bebouwing te zien op de locatie. De locatie is vermoedelijk altijd al landbouw-/tuingrond geweest. Tot +/- 1940 is er een kleine boomgaard aanwezig geweest op de locatie. Daarna zijn er nog enkele hoogstamfruitbomen aanwezig geweest.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone “Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)”.

Eventuele grondtransporten t.b.v. bouwwerkzaamheden moeten plaatsvinden conform het besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Op basis van het historisch bodemonderzoek verwacht de Gemeente Sluis op de planlocatie geen afwijkende bodemkwaliteit aan te treffen ten opzichte van de omgeving van de planlocatie. Geconcludeerd wordt dat er op basis van de bodemkwaliteitskaart gewerkt kan worden en dat geen bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.9 Water

Kader

Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

¹ Historische milieu-informatie Gemeente Sluis, 7 juni 2012

Waterbeleid in de 21e eeuw

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse gebruiksvormen van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan (en voorgestelde maatregelen) voor ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watertoets

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten.

In het kader van de watertoets is het aanmeldformulier watertoetsproces ingevuld en ter toetsing aan het waterschap voorgelegd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is niet gelegen in de nabijheid van waterkeringen.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Momenteel is het gedeelte van het perceel waar de woning is voorzien ingericht als weiland. De nieuwe woning zal een oppervlakte krijgen van ca. 125 m². Er dient rekening te worden gehouden met 9 m3 extra bergingscapaciteit t.b.v. de toename aan netto verharding binnen onderhavig plan (netto toename verhard oppervlak is ca. 125 m2 x 75 mm = 9,375 m3).</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Voor de opvang van het hemelwater van de woning zal een bergingsvoorziening met een inhoud van 9 m3 worden aangebracht in de vorm van een watergang/greppel langs de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens. De nieuwe woning moet aansluiten op de drukriolering waarop uitsluitend vuilwater mag aansluiten. Het hemelwater moet naar het oppervlaktewater. Er moet een nieuw gemaaltje met rioolpersleiding worden aangelegd en de kosten hiervan zijn voor de ontwikkelaar. Het hemelwater vanaf de dakoppervlakken van de Berging(en) zullen uitlopen op het onverharde maaiveld.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>Er is geen sprake van dergelijke milieucontouren binnen het onderhavige plangebied.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Hemelwater wat van het dak van de woning komt zal opgevangen worden in een nieuw aan te leggen watergang/greppel.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het betreft een kleine ontwikkeling (woning) binnen bestaand bebouwd gebied, er is geen open water binnen het plangebied gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het betreft een kleine ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>

Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Het betreft een kleine ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied waar geen problemen op dit gebied bekend zijn. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Er is geen oppervlaktewater in het plangebied zelf gelegen. Aan de weerszijden van de Voorstraat – Provincialeweg liggen secundaire watergangen met bijbehorende onderhoudsstroken. Het plan heeft geen invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Het vuilwater worden op het bestaande riool geloosd en het hemelwater wordt opgevangen in een aan te leggen watergang/greppel. Het plan heeft geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>Het plan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>Aan de overzijde van de Voorstraat – Provincialeweg ligt een sloot. Aan de weerszijden van de Voorstraat – Provincialeweg liggen secundaire watergangen met bijbehorende onderhoudsstroken. De bouw van de woning vindt plaats buiten de onderhoudsstroken en heeft geen invloed op de toegankelijk vanaf de openbare weg voor onderhoud van deze watergangen.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Er is geen sprake van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap in het onderhavige plangebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>

4.7 Flora en fauna

Kader

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*

Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.

2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*

Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

3. *De strikt beschermde soorten;*

Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staan de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn omschreven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Onderzoek

Voor het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, AM12152, 5 juni 2012). Uit deze quick scan komen de volgende conclusies:

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie ‘algemene soorten’: vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie ‘algemene soorten’ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van ‘AMvB artikel 75’ van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

De grasvegetatie dient buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te worden verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Hierdoor wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde ‘algemene zorgplicht’ is ook op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en Nationale Landschappen zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden en Wetlands zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Conclusie

Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Archeologie

Kader

Verdrag van Valetta

Het Verdrag van Valetta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In Nederland heeft het Verdrag van Valetta doorwerking gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Nota Archeologie 2006-2012 Provincie Zeeland

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) in principe altijd 'behoud in-situ' geldt. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW), in het Zeeuws Archeologisch Archief en de landelijke database (ARCHIS)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit en/of het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 50 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Interim beleid Archeologie gemeente Sluis

Met de komst van de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed in grote mate verschoven van Rijk en provincie naar de gemeenten. Gemeenten worden verantwoordelijk gehouden voor de omgang met archeologische waarden binnen het gemeentelijk grondgebied. Daartoe dienen gemeenten een eigen archeologiebeleid te voeren.

De gemeente Sluis beschikt op dit moment nog niet over een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. In juni 2012 werd door de gemeente Sluis een interimbeleid vastgesteld. De gemeente treedt op als bevoegde

overheid voor archeologie en wordt in advies voor archeologie bijgestaan door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ). Indien de gemeente de bevoegde overheid is geldt conform het interimbeleid vrijstelling van onderzoeksplicht:

- bij AMK terreinen, zijnde kernen van hoge archeologische waarde, niet wettelijk beschermde AMK terreinen en terreinen van archeologische waarde (vindplaatsen): vrijstelling geldt tot een oppervlakte, kleiner of gelijk dan 50 m²;
- bij terreinen die liggen in een IKAW-gebied met een hoge verwachtingswaarde: vrijstelling geldt tot een oppervlakte, kleiner of gelijk dan 250 m²;
- bij terreinen die liggen in een IKAW-gebied met een middelhoge verwachtingswaarde: vrijstelling geldt tot een oppervlakte, kleiner of gelijk dan 500 m²;
- bij terreinen die liggen in een IKAW-gebied met een lage en zeer lage verwachtingswaarde: vrijstelling geldt tot een oppervlakte, kleiner of gelijk dan 2.500 m².

In alle overige gevallen geldt dat archeologische vooronderzoek conform Archeologische Monumentenzorgcyclus (AMZ) dient te worden uitgevoerd. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het college bepalen, dat de vrijstelling, in incidentele gevallen buiten toepassing wordt verklaard.

Archeologische toets

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie Zeeland blijkt dat het plangebied in een gebied ligt met een lage trefkans op archeologische waarden. Ook in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is geen nadere bescherming van de archeologische waarde ter hoogte van het plangebied opgenomen. Een nader onderzoek naar archeologische waarden is op basis van het interimbeleid archeologie van de gemeente Sluis niet noodzakelijk.

4.9 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied liggen geen relevante kabels en leidingen die een planologische bescherming hebben.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Sluis geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De bouw van de nieuwe woning met de wijziging van de bestemming is een volledig particulier initiatief, waaraan voor de gemeente kosten zijn verbonden. De gemeente heeft hiertoe met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin tevens de vereveningsbijdrage en de ambtelijke kosten zijn geregeld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief wordt meegenomen in het bestemmingsplan “Kleine kernen, Sluis”. In de procedure van dat bestemmingsplan zal gelegenheid zijn tot het indienen van zienswijzen.

BIJLAGEN

BIJLAGEN

Historische milieu-informatie gemeente Sluis

Adres:	Tussen Voorstraat 70 en Provincialeweg 2 te Groede
Kadastrale gegevens:	

Bijlagen:	Plattegrond Historische kaart 1910-1914 Historische kaart 1940-1951 Historische kaart 1959-1962 Historische kaart 1968-1972 Historische kaart 1993-1997
------------------	---

	ja	nee
Bij de gemeente is een bodemonderzoek van de locatie bekend Opmerkingen:		X
Bij de gemeente is bekend dat de locatie verontreinigd is		X
Bij de provincie komt de locatie voor in het Bodemsaneringsprogramma 2001		X
Er zijn bodemonderzoeken in de directe omgeving bekend Opmerkingen:		X
Er zijn verontreinigingen in de directe omgeving bekend Opmerkingen:		X
Naar aanleiding van het historisch onderzoek is er verontreiniging te verwachten. Opmerkingen:		X
Er zijn ondergrondse tank(s) aangemeld conform het BOOT-besluit		X
Het is bekend dat de ondergrondse tank(s) jaarlijks worden gekeurd		X
Het is bekend dat in het verleden tank(s) gesaneerd zijn Opmerkingen:		X
Het is bekend dat het pand asbesthoudend materiaal bevat		X

Algemene opmerkingen:

Op de historische kaarten is geen bebouwing te zien op de locatie. De locatie is vermoedelijk altijd al landbouw-/tuingrond geweest. Tot +/- 1940 is er een kleine boomgaard aanwezig geweest op de locatie. Daarna zijn er nog enkele hoogstamfruitbomen aanwezig geweest.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde).

Eventuele grondtransporten t.b.v. bouwwerkzaamheden moeten plaatsvinden conform het besluit bodemkwaliteit.

Verder zijn er voor zover bekend geen gegevens aanwezig bij de gemeente Sluis.

De gemeente Sluis kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade of anderszins voor eventuele gevolgen die voortkomen uit dit schrijven.

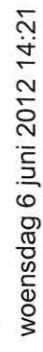
Wij nemen aan u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft betreffende het bovenstaande dan kunt u contact opnemen met onze medewerker, de heer J. Scherbeijn, tel: 0117-457232.

Bovenstaande gegevens zijn verstrekt door:

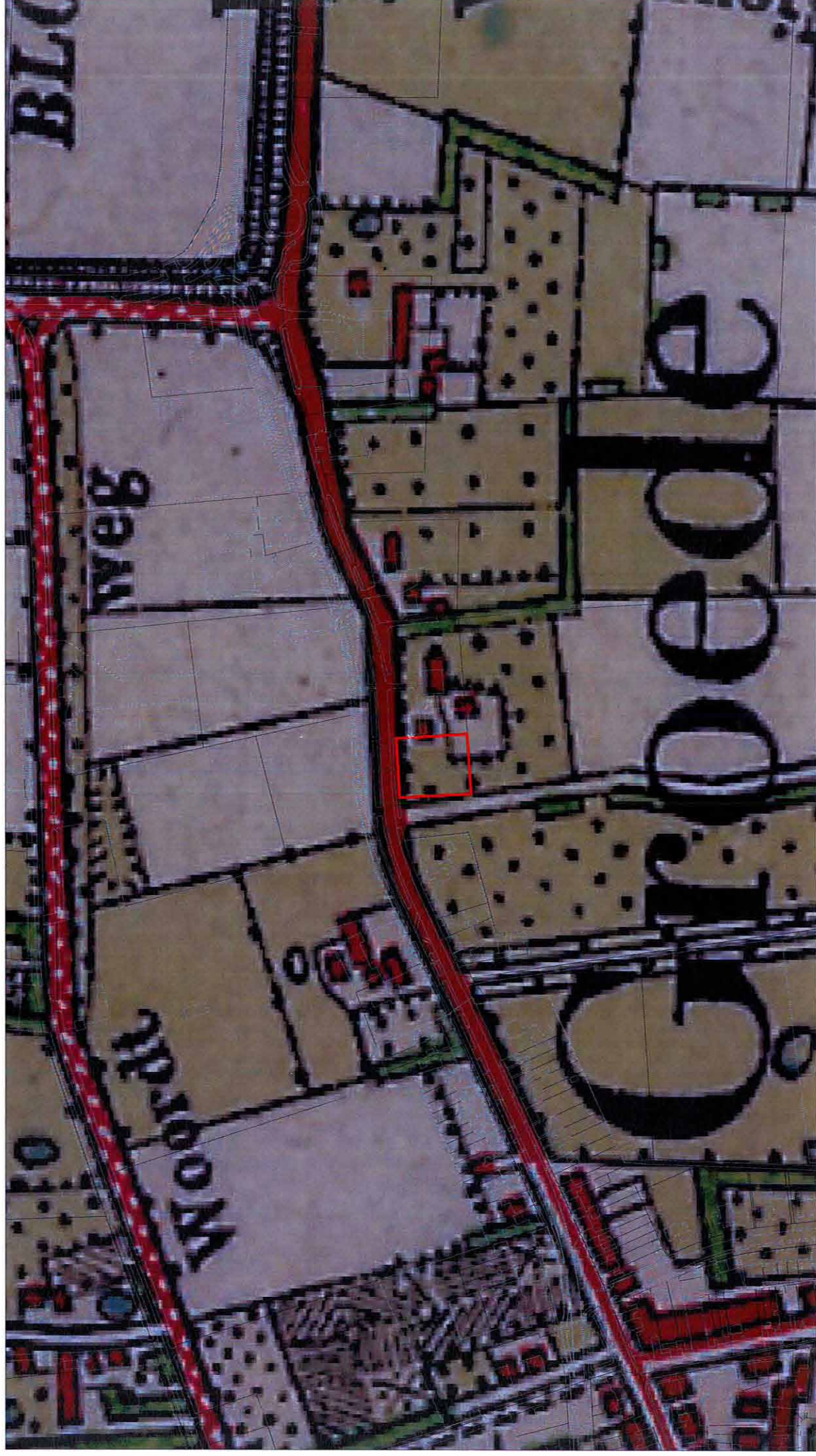
Jorrit Scherbeijn

Datum: 07-06-2012

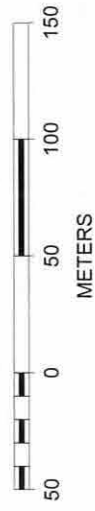




1910-1914



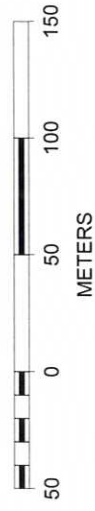
SCALE 1 : 3.250



1940-1951



SCALE 1 : 3.250



1959-1962

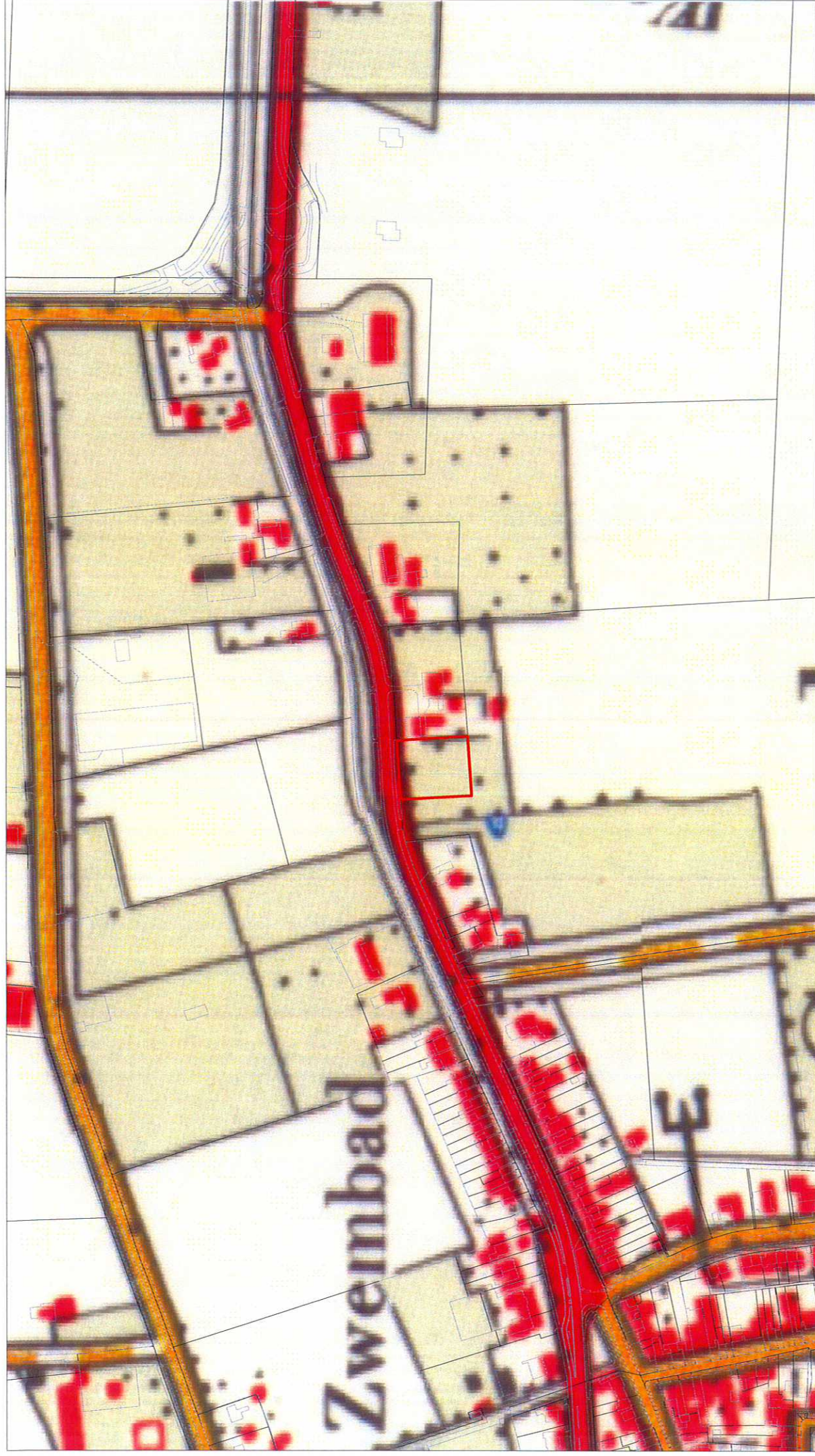


SCALE 1 : 3.250

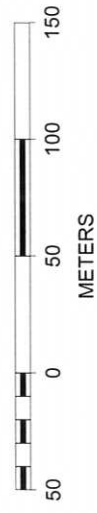


woensdag 6 juni 2012 14:42

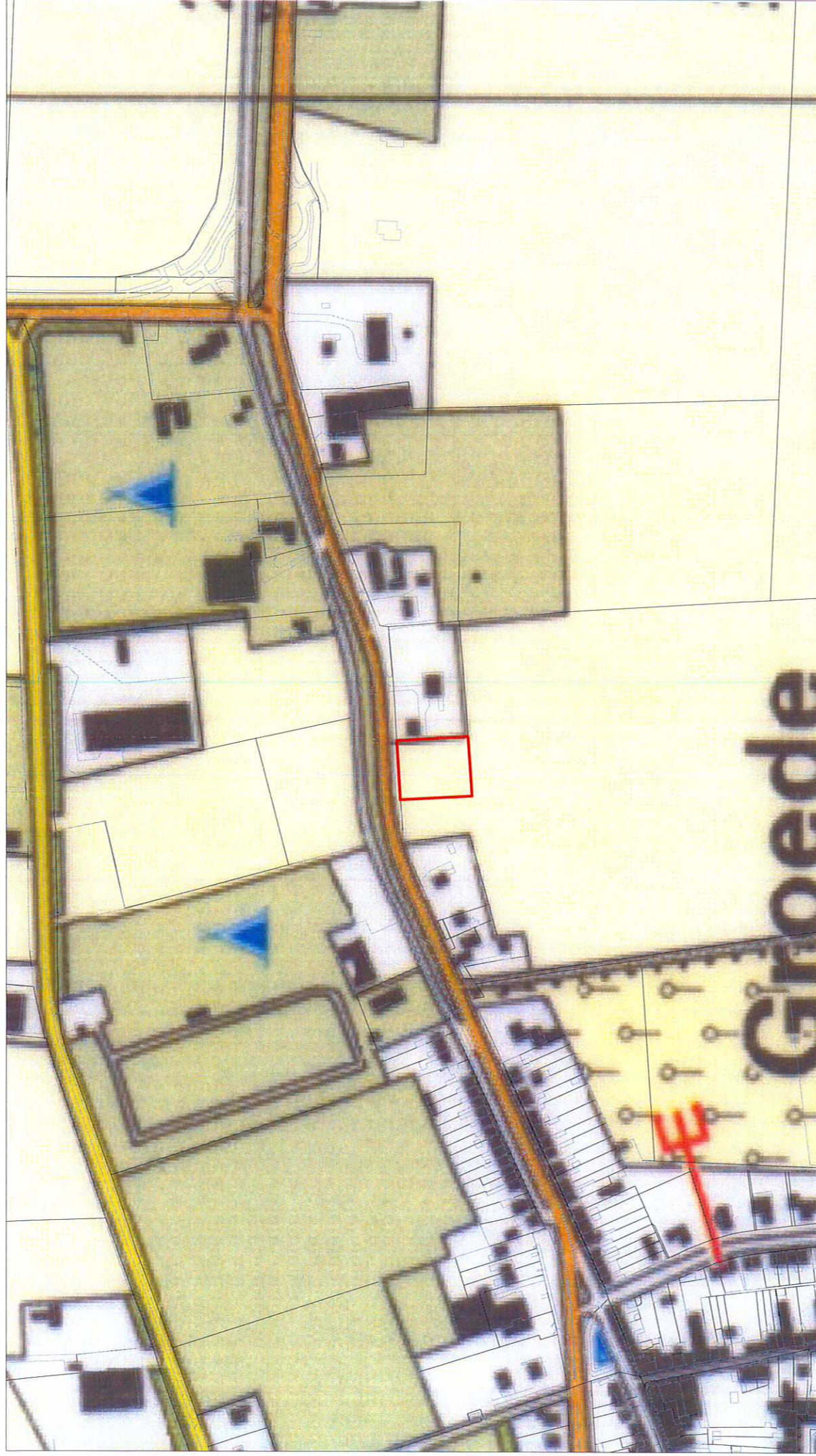
1968-1972



SCALE 1 : 3.250



1993-1997



SCALE 1 : 3.250



RAPPORT
Flora- en fauna quickscan
aan de Provinciale weg
te Groede (gemeente Sluis)
- AM12152 -



Opdrachtgever
Ordito Gilze B.V.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

Projectnummer
Aeres Milieu projectnummer AM12152

Status rapport
Definitief

Autorisatie

Opsteller rapport:	paraaf	datum
R.P.J. Janssen Ir. J.P.M. Hovens Ir. G. Hovens (Faunaconsult)		4 juni 2012
Kwaliteitscontrole:	paraaf	datum
Ing. J.M.G. Reuver		5 juni 2012

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	5
1. INLEIDING	7
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Flora- en faunawet.....	9
2.3 Natuurbeschermingswet 1998.....	10
3. WERKWIJZE	13
3.1 Beschrijving van het plangebied.....	13
3.2 Veldinventarisatie	13
4. RESULTATEN INVENTARISATIE	15
4.1 Resultaten beleidsinventarisatie.....	15
4.2 Resultaten veldinventarisatie.....	17
5. EFFECTEN VAN DE VOORGENOMEN INGREEP	19
5.1 De ingreep	19
5.2 Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied	19
5.3 Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten	19
5.4 Effecten op de EHS en beschermde natuurgebieden	20
6. CONSEQUENTIES VANUIT DE WET- EN REGELGEVING	21
6.1 Flora- en faunawet.....	21
6.2 Overige regelgeving	21
Literatuur	23

SAMENVATTING

Algemeen

Projectnummer	: AM12152
Opdrachtgever	: Ordito Gilze B.V.
Adres onderzoekslocatie	: Provincialeweg te Groede
Gemeente	: Sluis
Oppervlakte	: 1.376 m ²
Locatie gebruik	: 1 woning met garage
Aanleiding onderzoek	: Voorgenomen herontwikkeling plangebied

Ingreep

Het weiland maakt plaats voor een woning met garage

Belangrijkste conclusies

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Op enkele beschermde zoogdieren en amfibieën uit de categorie 'algemene soorten' zijn tijdelijk negatieve effecten te verwachten. Hiervoor geldt landelijk een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet, zodat er geen ontheffing voor algemene soorten hoeft te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

De grasvegetatie dient buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te worden verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Hierdoor wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

Beschermde gebieden in de nabijheid van het plangebied: geen negatieve effecten

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en Nationale Landschappen zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen Natura 2000 gebieden of Wetlands in de directe nabijheid van het plangebied liggen, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

1. INLEIDING

In opdracht van Ordito Gilze B.V. heeft Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult een quickscan flora- en fauna uitgevoerd ter plaatse van een weiland gelegen aan de Provinciale weg te Groede. Op deze locatie wil men een vrijstaande woning met aangebouwde garage realiseren. Aeres Milieu is gevraagd het volgende aan te geven:

- welke beschermde dieren en planten komen mogelijk voor in het plangebied
- welke effecten heeft de voorgenomen ingreep
- kunnen negatieve effecten zoveel mogelijk worden gemitigeerd (verzacht)
- welke eventuele gevolgen zijn er met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de EHS en op welke wijze kunnen die worden gecompenseerd.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het huidige beleidskader en van de Flora- en faunawet. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de beleids- en veldinventarisaties weergegeven en in hoofdstuk 5 de effecten van de voorgenomen ingreep op de aanwezige natuurwaarden. Hoofdstuk 6 behandelt de consequenties van wet- en regelgeving.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het natuurbeleid van de diverse overheden, dat van belang is bij de voorgenomen herinrichting van het plangebied. Het natuur- en soortenbeleid is in Nederland geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hiermee wordt onder andere invulling gegeven aan de Europese wet- en regelgeving, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn.

2.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Stb. 1998, 402) is op 1 april 2002 in werking is getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen, namelijk de Vogelwet 1936, de Jachtwet, (de oude) Natuurbeschermingswet, de Nuttige Dierenwet 1914 en de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat hierbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissen en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten. Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij'- beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 18 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën opgedeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

- algemene soorten (FF1);
- overige soorten (FF2);
- streng beschermde soorten (FF3).

De categorie 'algemene soorten' –zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

De categorie 'overige soorten' is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) goedgekeurde gedragscode. In zo'n code geeft een sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen, bijvoorbeeld: altijd eerst inventariseren waar de soorten precies voorkomen en daar met de werkzaamheden rekening mee houden, bijvoorbeeld door een hol af te schermen of de standplaats van planten aan te geven. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten uit de categorie 'overige soorten', een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde lichte toetsing. Dat houdt in dat de voorgenomen maatregelen 'geen afbreuk doen aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.

De categorie 'streng beschermde soorten' omvat de soorten die worden genoemd in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor de categorie 'streng beschermde soorten' wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005):

- 1) er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort
- 2) er is geen goed alternatief
- 3) de activiteit past binnen een van de hierna genoemde belangen:
 - Onderzoek en onderwijs;
 - Repopulatie en herintroductie;

- Bescherming van flora en fauna;
- Veiligheid van het luchtverkeer;
- Volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Dwingende redenen van openbaar belang;
- Voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom
- Belangrijke overlast veroorzaakt door dieren;
- Uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw;
- Bestendig gebruik;
- Uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Deze drie criteria vormen de zg. uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het gaat om streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt extra getoetst op een vierde criterium:

4) de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van 'zorgvuldig handelen'

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna
- Volksgezondheid of openbare veiligheid
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna
- Veiligheid van het luchtverkeer
- Volksgezondheid of openbare veiligheid

2.3 *Natuurbeschermingswet 1998*

Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden

De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd "Natura 2000") zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) richt zich op de bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten en in het bijzonder op de leefgebieden van bedreigde en kwetsbare vogelsoorten. In de richtlijn worden nadere regels gesteld aan de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten. Een aantal gebieden is hierbij aangewezen als speciale beschermingszone. Deze gebieden maken onderdeel uit van Natura 2000, het ecologische netwerk van natuurgebieden in Europa. Voor beschermde vogelsoorten kan geen ontheffing worden aangevraagd voor uitvoering van werkzaamheden.

De Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG) richt zich op de instandhouding van natuurlijke habitats, habitats van soorten en de bescherming van plant- en diersoorten, met uitzondering van vogels. In bijlage I van deze richtlijn worden speciale beschermingszones aangewezen voor kwetsbare, bedreigde of zeldzame habitattypen. Bijlage II vermeldt de kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die beschermd moeten worden door speciale beschermingszones aan te wijzen. Bijlage IV vermeldt in het wild voorkomende kwetsbare, bedreigde of zeldzame dier- en plantensoorten die strikt beschermd moeten worden.

Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van EL&I. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Beschermde natuurmonumenten

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000 gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

Wetlands (RAMSAR Conventie)

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands is in Nederland ook al als Natura 2000 gebied aangewezen.

3. WERKWIJZE

3.1 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is ingericht als voedselrijk weiland, waarin tijdens het veldbezoek enkele koeien graasden. Het weiland bevat verschillende productiegrassen met slechts enkele wilde soorten als kruipende boterbloem, witte klaver, hondsdrif, smalle weegbree en boerenwormkruid. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 3.1.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een greppel met soorten als veldzuring, scherpe boterbloem, fluitenkruid, kropaar, haagwinde, zilverschoon, madelief, brede weegbree, vogelwikke, heermoes en grote brandnetel. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een woonhuis met tuin. De rest van de omgeving rondom het plangebied is agrarisch ingericht met weilanden en akkers.



Figuur 3.1. Het plangebied (rood omlijnd)

3.2 Veldinventarisatie

Op 30 mei 2012 is het plangebied en directe omgeving bezocht voor een quickscan. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde diersoorten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren en vogels en geschikte habitats voor reptielen en amfibieën. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, holen, en potentieel geschikte verblijfplaatsen. Beschermde planten werden in kaart gebracht.

Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur (Bijlsma *et al.*, 2001; Bos *et al.*, 2006; Limpens *et al.*, 1997; RAVON, 2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2010 en 2011; Van Roomen, 2000 en SOVON Vogelonderzoek Nederland, 2002) is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

4. RESULTATEN INVENTARISATIE

4.1 Resultaten beleidsinventarisatie

Het plangebied ligt ten oosten van Groede, op circa 700 meter van de dichtstbijzijnde Ecologische HoofdStructuur (EHS), zie figuur 4.1. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 'Westerschelde & Saeftinghe', op circa 2,7 km ten noorden van het plangebied (figuur 4.2). Een deel van dit gebied is tevens aangewezen als Wetland. Het plangebied bevindt zich volledig in Nationaal Landschap 'Zuidwest-Zeeland' (zie figuur 4.3.). Andere beschermde natuurgebieden bevinden zich op grote afstand.

Nationale Landschappen

Er bestaan in Nederland twintig Nationale Landschappen, die elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen hebben. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur (flora en fauna), reliëf (bijv. beekdalen en terpen), grondgebruik (bijv. landbouw, watermanagement) en bebouwing (bijv. dorpsgezichten en forten).

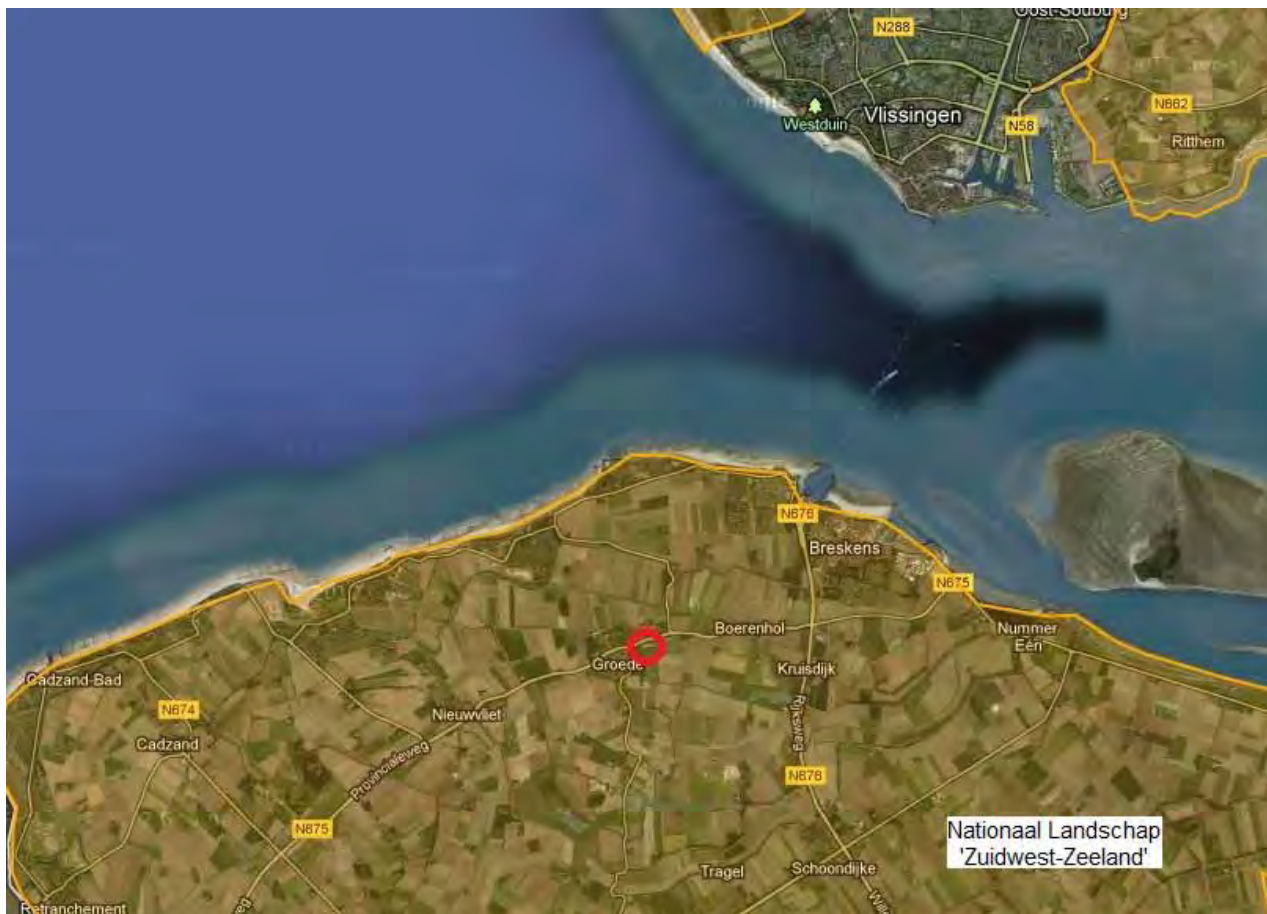
Er zijn geen extra wettelijke voorwaarden voor de Nationale Landschappen. Wel geldt binnen de grenzen van een Nationaal Landschap een extra kwaliteitsbeleid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of verstrekt (ja-mits principe). Verder kunnen er nieuwe woningen voor de eigenbevolkingsgroei worden gebouwd ('migratiesaldo 0') en er is ruimte voor lokale en regionale bedrijvigheid. Grootchalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk omdat deze niet verenigbaar zijn met de kernkwaliteiten. Denk bijvoorbeeld aan een grote vinex-locatie. Verder bepaalt de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) dat per 2007 niet het rijk, maar de provincies zélf in grote mate bepalen wanneer en hoe ze de financiële rijksbijdrage inzetten om de doelen voor de Nationale Landschappen te bereiken.



Figuur 4.1. Ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van de EHS (geel, groen en blauw weergegeven)



Figuur 4.2. Ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'.



Figuur 4.3. Ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland (oranje omlind).

4.2 Resultaten veldinventarisatie

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen bomen of gebouwen aanwezig. Het voorkomen van vleermuisverblijven is daardoor uitgesloten.

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van zoogdieren zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Tabel 4.1 geeft de beschermde zoogdiersoorten weer die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
Mol (<i>Talpa europea</i>)	X		
Ondergrondse woelmuis (<i>Pitymys subterraneus</i>)	X		
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	X		

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 4.1. Beschermde zoogdiersoorten die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden geen vogels waargenomen. Opgaande beplantingen en struiken zijn afwezig; het is dus onwaarschijnlijk dat er vogels in het plangebied broeden. Wel is het mogelijk dat er (later) in het broedseizoen weidevogels als grasmus en kievit in het plangebied broeden. In het plangebied en binnen een straal van 50 meter daaromheen zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig. Zoals vermeld bevat het plangebied geen bomen of gebouwen met holten. Vogels waarvan Dienst Regelingen (2009b) een omgevingsscan eist, broeden daarom niet in het plangebied of haar directe omgeving.

Planten

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen (zie paragraaf 3.1). Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Reptielen zijn afwezig in het plangebied. De aanwezige biotopen zijn daarvoor ongeschikt. Wateren zijn in het plangebied afwezig. Delen van het plangebied dienen mogelijk wel als landhabitat van algemene amfibieënsoorten (zie tabel 4.2). Andere beschermde soorten zijn niet te verwachten in het plangebied.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	X		
Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	X		

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

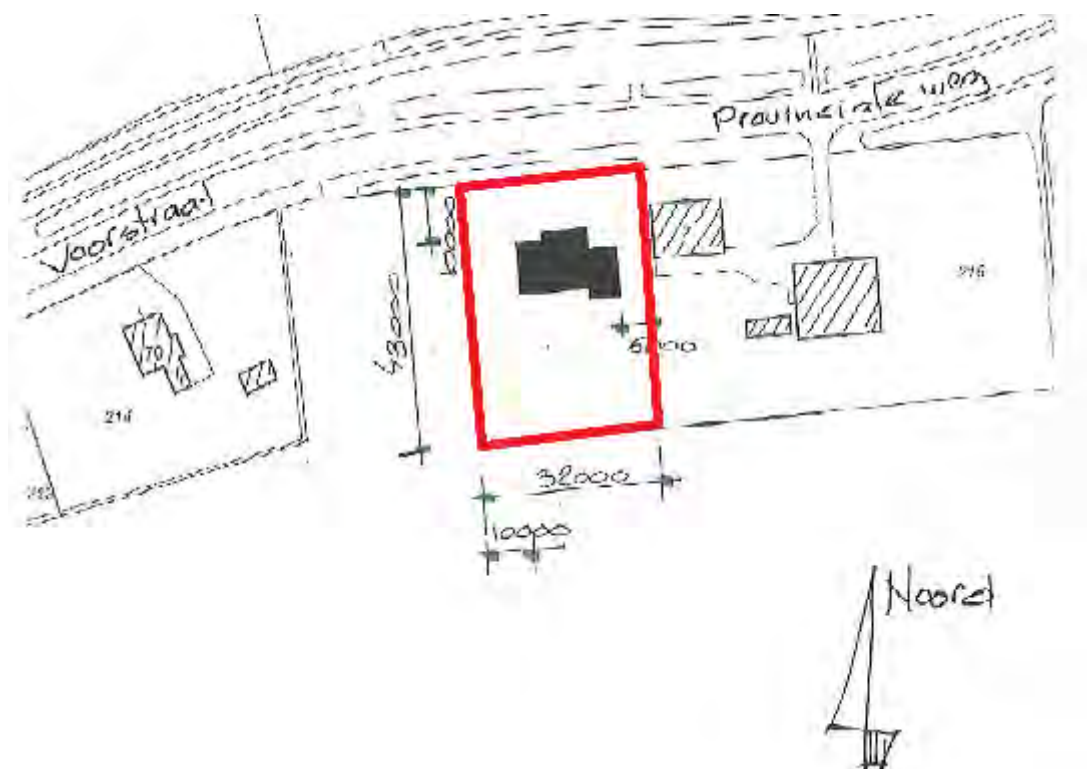
FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 4.2. (Potentieel) in het plangebied voorkomende beschermde amfibiesoorten. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

5. EFFECTEN VAN DE VOORGENOMEN INGREEP

5.1 De ingreep

De bestaande graslandvegetatie wordt verwijderd, waarna er een woonhuis met aangrenzende garage worden gerealiseerd. De voorgestane inrichting is weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1 Voorgestane inrichting

5.2 Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats.

5.3 Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten

De te verwijderen vegetatie dient buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te worden verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Hierdoor wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

5.4 *Effecten op de EHS en beschermde natuurgebieden*

Het plangebied bevindt zich op grote afstand van de EHS, Natura 2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' en Wetland 'Westerschelde'. Het is daardoor uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op de natuurwaarden in deze gebieden.

Het plangebied bevindt zich in Nationaal Landschap 'Zuidwest-Zeeland'. De natuurwaarden in het plangebied zijn echter gering, vanwege de afwezigheid van Rode Lijst soorten en strenger beschermde soorten.

6. CONSEQUENTIES VANUIT DE WET- EN REGELGEVING

6.1 Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

De grasvegetatie dient buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te worden verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Hierdoor wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

6.2 Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en Nationale Landschappen zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden en Wetlands zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Literatuur

- Bijlsma, R.G., F. Hustings en K.C.J. Camphuysen. 2001. Algemene en schaarse vogels van Nederland (Avifauna van Nederland 2). GMB Uitgeverij/KNNV Uitgeverij, Haarlem/Utrecht.
- Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff. 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden; European Invertebrate Survey, Leiden.
- Dienst Regelingen. 2009a. Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009b. Bijlage aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit.
- Dienst Regelingen. 2009c. Uitleg Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet.
- Limpens, H.G.J.A., K. Mosterd en W. Bongers. 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-A. Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten! Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005-B. Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Den Haag.
- RAVON. 2001. Waarnemingsoverzichten. RAVON 4: 61-76.
- RAVON, 2003. Waarnemingenoverzicht 2001. RAVON, 5: 47-64.
- RAVON, 2004. Waarnemingenoverzicht 2002. RAVON, 6: 33-48.
- RAVON, 2006. Waarnemingenoverzicht 2005. RAVON, 24: 46-64.
- RAVON, 2007. Waarnemingenoverzicht 2006. RAVON, 27: 46-64.
- RAVON, 2010. Waarnemingenoverzicht 2007 en 2008. RAVON, 34: 61-80.
- RAVON, 2011. Waarnemingenoverzicht 2010. RAVON, 42: 105-119.
- Roomen, van, M.W.J., A. Boele, M.J.T van der Weide, E.A.J. van Winden en D. Zoetebier. 2000. Belangrijke vogelgebieden in Nederland, 1993-97. Actueel overzicht van Europese vogelwaarden in aangewezen en aan te wijzen speciale beschermingszones en andere belangrijke gebieden. SOVON Vogelonderzoek Nederland, Beek-Ubbergen.
- SOVON Vogelonderzoek Nederland. 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nederlandse fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en European Invertebrate Survey Nederland, Leiden.

Project : Bouwplan tussen Voorstraat 70 en Provinciale weg 2 te Groede

Opdrachtgever : Aeres Milieu

Projectnr. : M12 208

Referentie : WS/SL/M12 208.801

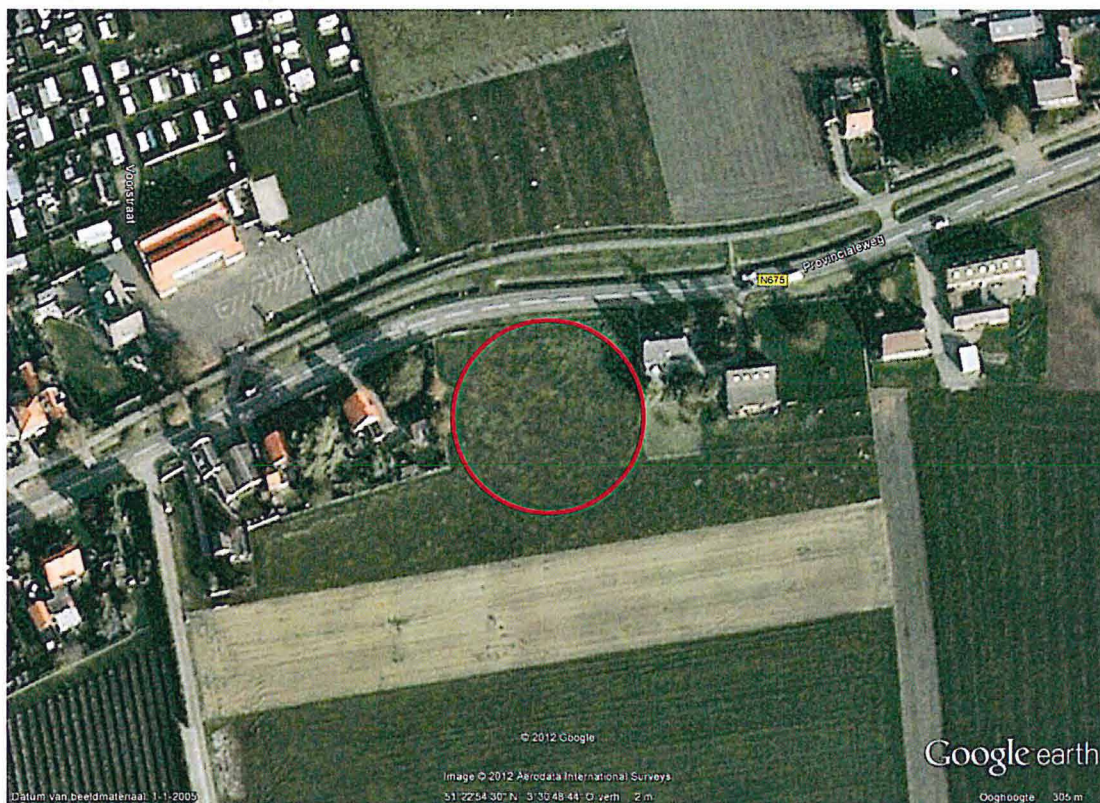
Datum : 14 juni 2012

Onderwerp : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

1. Inleiding

In opdracht van Aeres Milieu is een akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaaai ingesteld voor een bouwplan, gelegen tussen Voorstraat 70 en Provinciale weg 2 te Groede, gemeente Sluis.

In Bijlage I is de toekomstige situatie weergegeven. In onderstaande figuur is de omgeving weergegeven met het plangebied omcirkeld.



Figuur 1: Situatie (bron: Google Earth)

Het plan ligt in de zone van Provinciale Weg N675 / Voorstraat.

2. Uitgangspunten

2.1 Ruimtelijke gegevens

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een door Aeres Milieu verstrekte situatietekening van de omgeving van het bouwplan. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw op ongeveer 17 m van het hart van de rijlijn komt te liggen.

2.2 Verkeersgegevens

De verkeersgegevens voor het onderhavige onderzoek zijn verstrekt door de gemeente Sluis. Er is alleen bekend hoeveel motorvoertuigen per etmaal over het wegvak rijden, een verdeling is niet bekend. Daarom is gebruik gemaakt van het programma VI Lucht&Geluid.

Om te komen tot een verkeersprognose voor 2022 is uitgegaan van een groeipercentage van 1,2% per jaar. Zie voor de gehanteerde gegevens bijlage IV.

Tabel 2.1: Overzicht prognose verkeersgegevens 2022

Weg	Etmaal-intensiteit	Periode Verdeling		Verdeling per voertuigcategorie			Snelheid [km/h]	Wegdek- type
				Qlv	Qmv	Qzv		
N675	2900 (2012) 3267 (2022)	D	6,5%	93,2%	3,3%	3,5%	50	1
		A	3,3%	95,2%	1,7%	0,4%		
		N	1,2%	89,7%	4,0%	6,3%		

Hierbij is:

Periodeverdeling: : Gemiddeld uuraandeel voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode in procenten van de etmaalintensiteit;

Qlv : Gemiddelde uurintensiteit lichte motorvoertuigen in procenten voor respectievelijk de dag, avond en nacht;

Qmv : Gemiddelde uurintensiteit middelzware motorvoertuigen in procenten voor respectievelijk de dag, avond en nacht;

Qzv : Gemiddelde uurintensiteit zware motorvoertuigen in procenten voor respectievelijk de dag, avond en nacht;

Snelheid : Ter plaatse toegestane maximum snelheid,;

Wegdek : Type 1=dicht asfaltbeton (dab=referentiewegdek RMV 2006).

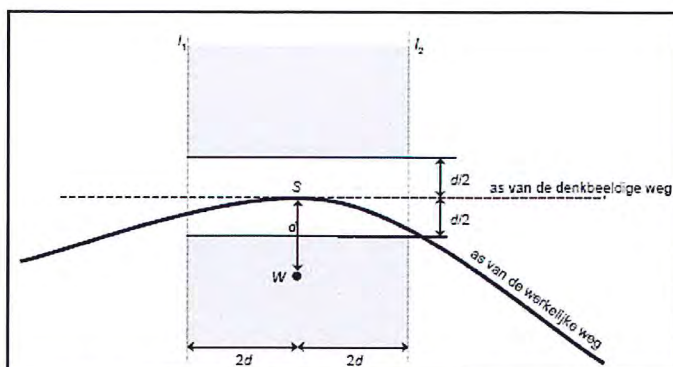
2.2 Toegepaste rekenmethode

De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van “Standaard Rekenmethode I”, zoals deze is beschreven in het “Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006”.

Hiertoe is gebruik gemaakt van een in eigen beheer geschreven rekenmodule in Excel.

De Standaard Rekenmethode I mag worden toegepast, indien de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

1. de as van de werkelijke weg mag de in navolgende figuur 2.1 gearceerde gebieden niet doorsnijden;
2. de weg mag geen hoogteverschillen van meer dan 3 meter bevatten ten opzichte van de gemiddelde weghoogte;
3. het zicht vanuit het waarneempunt (woning) op de weg mag niet worden belemmerd over een hoek van meer dan 30 graden;
4. de wegverharding moet van hetzelfde type zijn;
5. de verkeersvariabelen mogen geen belangrijke variaties vertonen.



Figuur 2.1: horizontale projectie van het akoestisch aandachtsgebied. De onderbroken lijnen l_1 en l_2 zijn de begrenzingslijnen van het aandachtsgebied.

De voorliggende situatie voldoet aan bovengenoemde voorwaarden en valt derhalve binnen het toepassingsbereik van Standaard Rekenmethode I.

3. Normstelling Wet geluidhinder

3.1. Wegverkeerslawaaï

3.1.1. Algemeen

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidbelasting van een weg in nieuwe situaties de geluidbelasting in L_{den} in dB te worden bepaald. Dit is een gemiddeld geluidniveau over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt bepaald met de volgende formule:

$$L_{den} = 10 \lg \frac{1}{24} \left(12 * 10^{\frac{L_{day}}{10}} + 4 * 10^{\frac{L_{evening}+5}{10}} + 8 * 10^{\frac{L_{night}+10}{10}} \right)$$

3.1.2. Omvang geluidzones langs wegen

Krachtens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (art. 74 lid 2a. Wgh) of;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt (art. 74 lid 2b. Wgh).

De breedte van de geluidzones als functie van het aantal rijstroken van de weg en het soort gebied is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1.: Breedte geluidzones aan weerszijde van de weg in meters.

Gebied	Breedte (m) geluidzones (art. 74)
stedelijk	
1 of 2 rijstroken	200
3 of meer rijstroken	350
buitenstedelijk	
1 of 2 rijstroken	250
3 of 4 rijstroken	400
5 of meer rijstroken	600

3.1.3. Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluid reducerende maatregelen aan de motorvoertuigen, is te verwachten, dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is.

Binnen de Wet geluidhinder is middels artikel 110g de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidsproductie in de geluidbelasting door te voeren.

Deze aftrek als bedoeld in artikel 110g bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen. Deze aftrek mag alleen toegepast worden bij het toetsen van de geluidbelasting aan de normstelling en niet bij het bepalen van het binnenniveau (artikel 3.6 Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006).

3.1.4. Stedelijk en buitenstedelijk gebied

Gebieden binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de gebieden binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens, worden als stedelijk aangemerkt.

Als buitenstedelijke gebieden worden gebieden buiten de bebouwde kom, alsmede de bovengenoemde uitgezonderde gebieden binnen de bebouwde kom aangemerkt.

3.1.5. Nieuwe situaties

In al die gevallen waar in de aanleg van een geluidgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is er sprake van 'nieuwe situaties'.

3.1.6. Maximaal toelaatbare geluidbelasting

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 t/m 87 van de Wet geluidhinder vermeld.

In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan onder bepaalde voorwaarden bij Algemene Maatregel van Bestuur ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting. Wanneer de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is geen nieuwbouw mogelijk.

In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen de volgende eisen gesteld:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1);
- maximale ontheffingswaarde stedelijk gebied: 63 dB (art. 83, lid 2).

Niet geprojecteerd betekent dat het vigerende bestemmingsplan geen woonbebouwing toestaat, zodat het bestemmingsplan dient te worden herzien.

4. Berekeningsresultaten

4.1. Voorstraat / N675

Uitgaande van voornoemde uitgangspunten zijn de te verwachten toekomstige optredende gevelbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de Voorstraat / N675 bepaald. Als waarneemhoogte is uitgegaan in het midden van de gevel, een en ander afhankelijk van het aantal bouwlagen en de gebouwhoogte.

Navolgend is een overzicht opgenomen van de berekeningsresultaten. Aangegeven is het waarneempunt, de waarneemhoogte, de berekende geluidbelasting in L_{den} , de gehanteerde aftrek artikel 110g, de toetsingswaarde, de toekomstige bestemming, de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde. De bijbehorende rekenbladen zijn opgenomen in bijlage II.

De toetsingswaarden zijn tegen een gekleurde achtergrond weergegeven. De betekenis hiervan is als volgt:

- Groen: de voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden in het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd.
- Geel: de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Aan de hand van door de gemeente vastgestelde beleidsregels kan onder bepaalde voorwaarden ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.
- Oranje: de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Voor de betreffende gevel kan geen hogere toelaatbare grenswaarde worden vastgesteld. Woningbouw is niet toegestaan of het plan moet ter plaatse voorzien in een “dove” gevel.

Tabel 4.1: Berekeningsresultaten (dB)

Waarneempunt	Waarneemhoogte	Berekende waarde	Aftrek artikel 110g Wgh	Toetsingswaarde Wgh	Bestemming	Voorkeursgrenswaarde Wgh	Maximale grenswaarde Wgh
1	1.5	58	5	53	wonen	48	63
	4.5	59	5	54	wonen	48	63

Voor de maatgevende waarneemhoogte (4,5 m), is tevens de ligging van de 48 dB en 63 dB contour bepaald, zijnde de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde.

Uit bijlage III blijkt dat indien de woning op minimaal 43 m uit de rijlijn wordt geprojecteerd, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden, op 0 m is de geluidbelasting maximaal 61 dB.

5. Evaluatie en conclusie

5.1. Algemeen

In opdracht van Aeres Milieu is voor het bouwplan, gelegen tussen de Voorstraat 70 en Provinciale weg 2 te Groede, gemeente Sluis, een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaï.

Het onderzoek is noodzakelijk, omdat het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Voorstraat / N675.

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

5.2. Voorstraat / N675

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op het nieuwbouwplan overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 54 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuit op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager door middel van bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt is niet mogelijk. Met dergelijk asfalt is een geluidreductie van maximaal 5 dB haalbaar, zodat de voorkeursgrenswaarde op de verdieping nog steeds wordt overschreden. Bovendien worden de kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding geraamd op $68 \text{ m} \times 6 \text{ m} \times € 50,-- / \text{m}^2 = € 20.400,--$ en stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard.

Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mogelijk is, kan bij de gemeente Sluis een verzoek tot vaststelling van een hoger waarde worden ingediend. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen al aanwezige bebouwing.

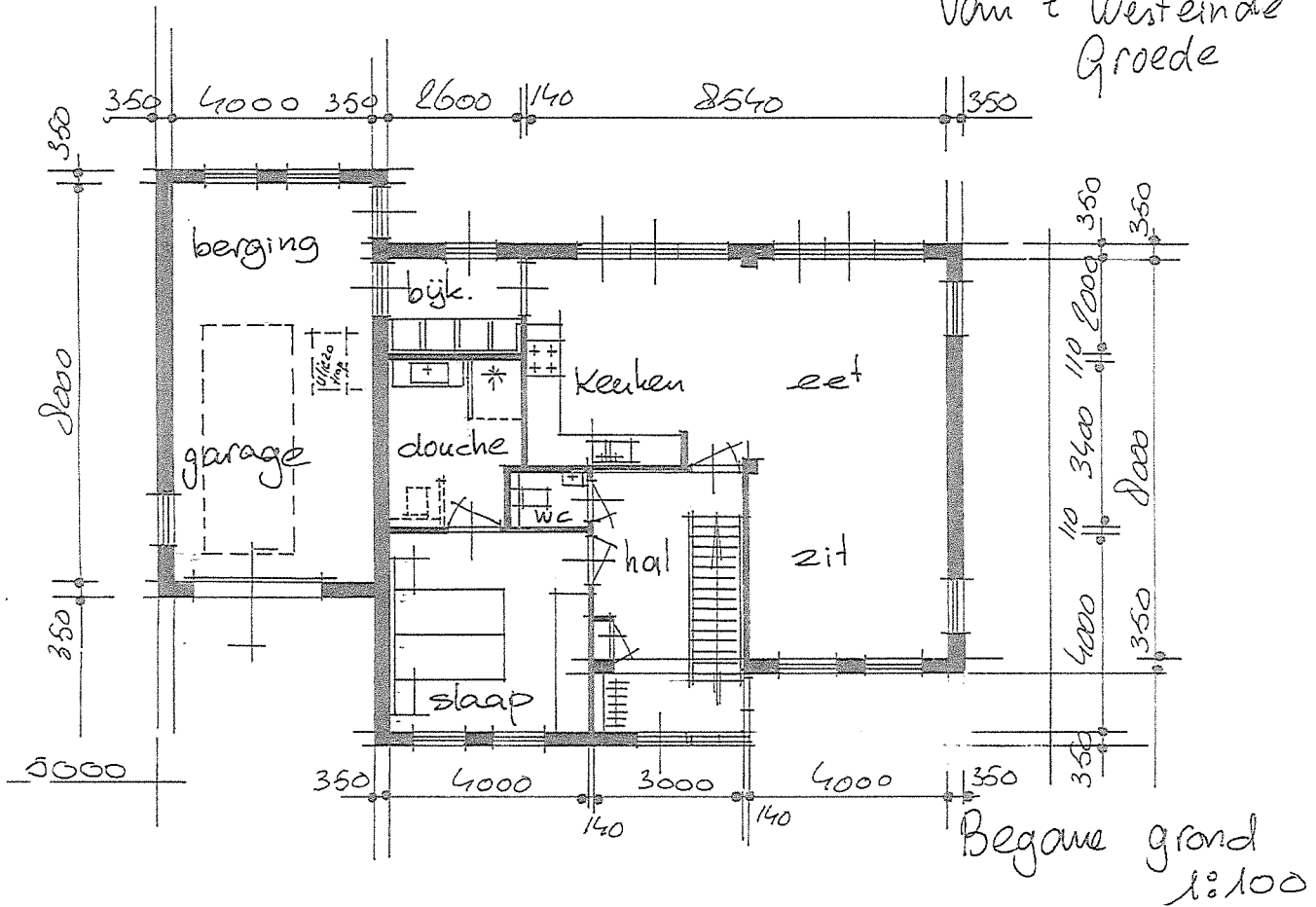
Aan deze ontheffing kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het voorliggende bouwplan voldoet hieraan.

Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110g Wgh. De geluidwering van de gevel bedraagt in dit geval maximaal 26 dB.

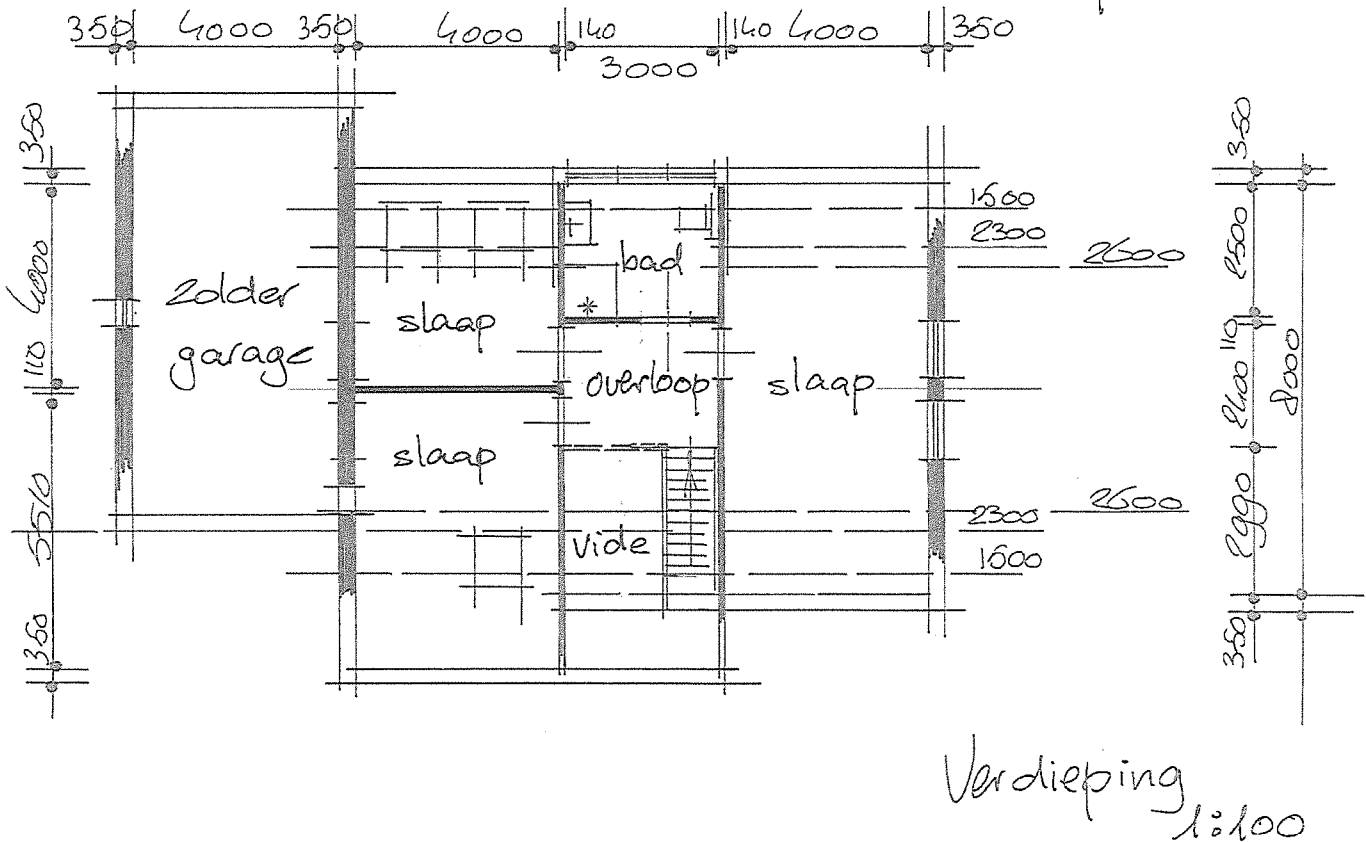
Bijlage I

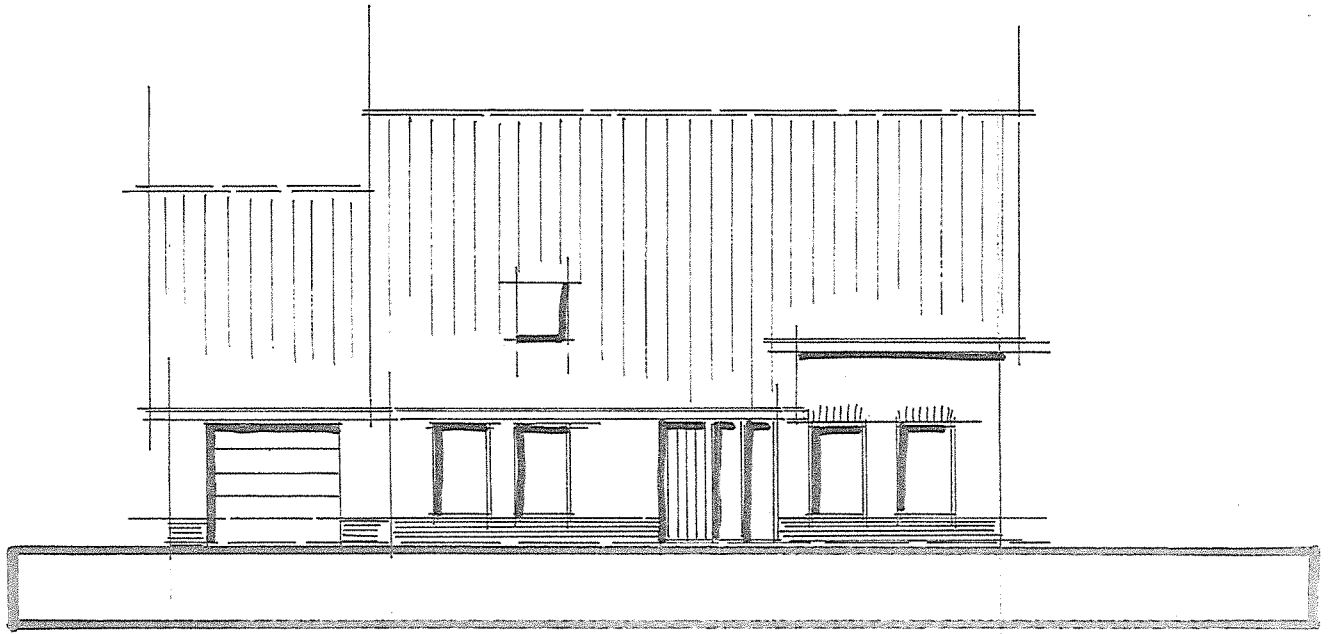
Situatie

Van 't Westeinde
Groede

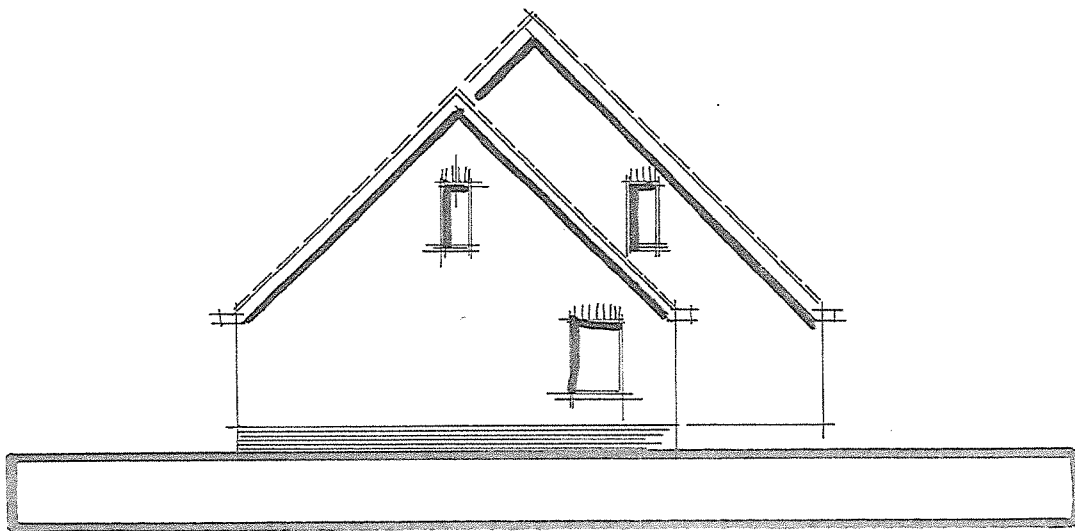


Van 't Westeinde
Groede

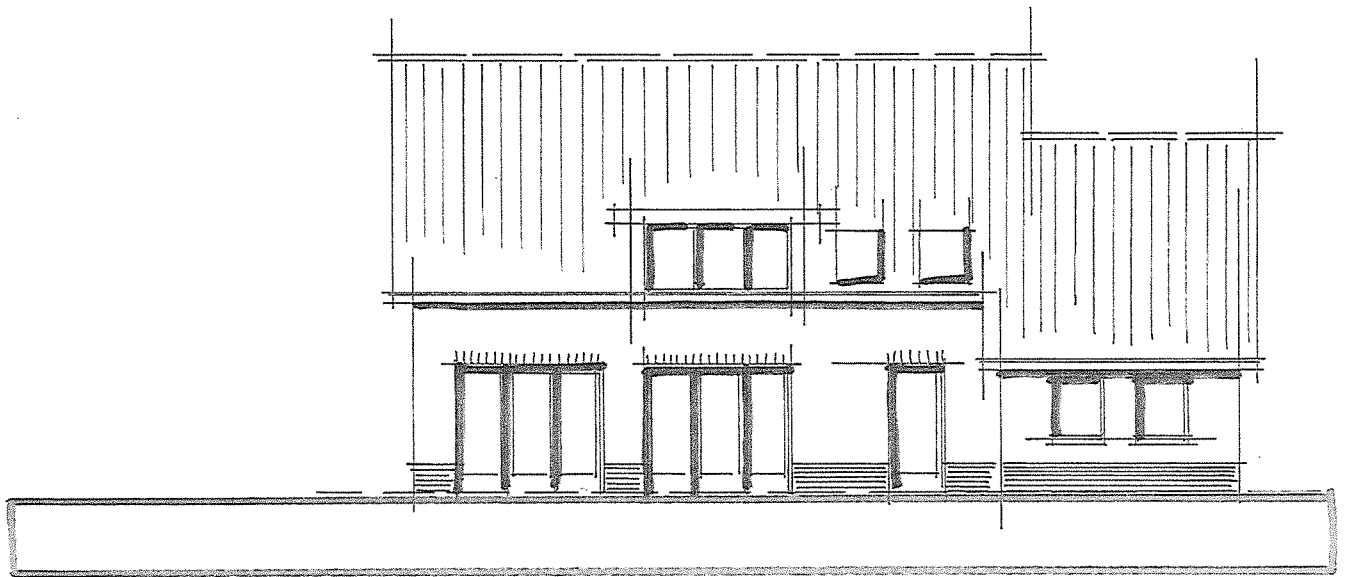




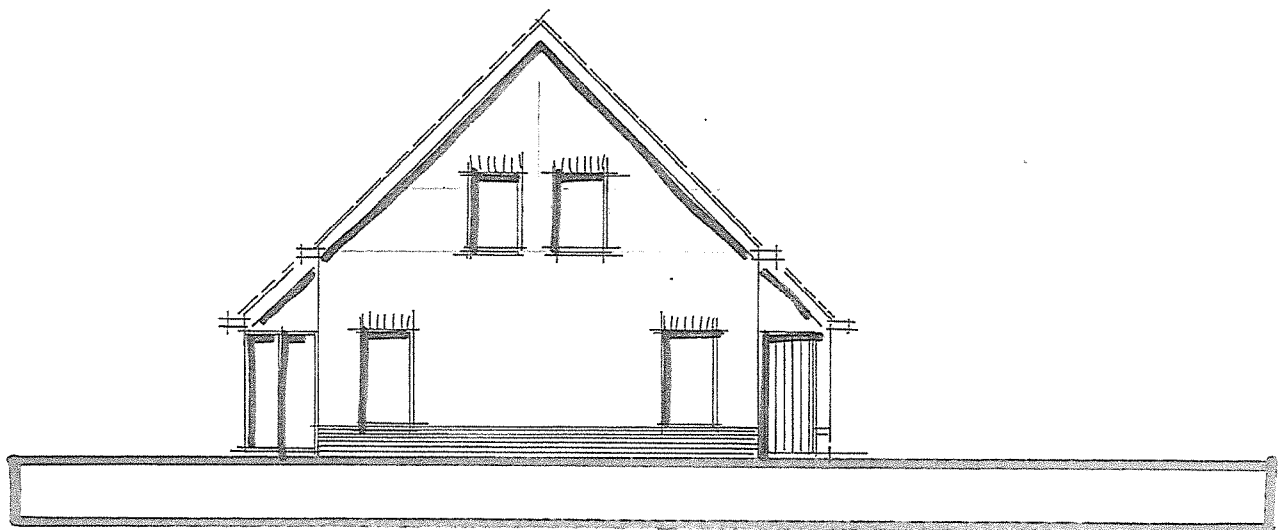
Voorgevel



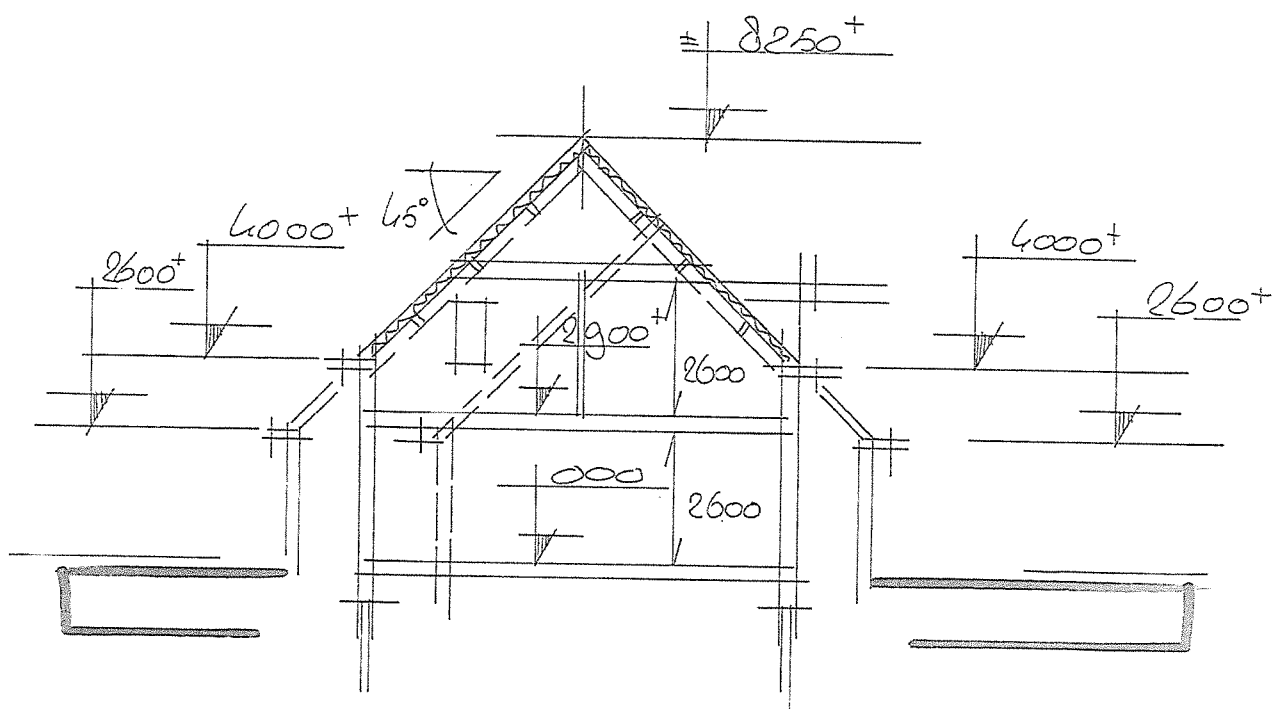
Linker Zijgevel



Achtergevel



Rechter Zijgevel



Doorsnede

Bijlage II

Berekeningsgegevens en –resultaten

K+ Adviesgroep b.v.
Echt

Berekening wegverkeerslawaai conform Rekenmethode 1 RMV 2006

Projectnr: M12 208
Project: Nieuwbouwplan tussen Voorstraat 70 en Provinciale Weg 2 te Groede
Datum: 12-06-12
Situatie: N675 - Voorstraat

VERKEERSINTENSITEITEN:

Etmaalintensiteit:	2900	motorvoertuigen per etmaal					
Groeipercentage:	1.2	autonoom in % per jaar					
Aantal jaren groei:	10	aantal jaren					
Prognose etmaalintensiteit:	3267	motorvoertuigen per etmaal					
Verdeling dag- avond- c.q. nachtperiode			Procentuele verdeling per voertuigcategorie				
				dag	avond	nacht	
Verdeling dag		totaal aandeel dagperiode 07.00-19.00 uur	Qlv	93.20	95.20	89.70	percentage lichte motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling dag	6.50	gemiddeld aandeel daguur	Qmv	3.30	1.70	4.00	percentage middelzware motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling avond		totaal aandeel avondperiode 19.00-23.00 uur	Qzv	3.50	3.10	6.30	percentage zware motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling avond	3.30	gemiddeld aandeel avonduur	Qmr				percentage motorfiets betreffende periode
Verdeling nacht		totaal aandeel nachtperiode 23.00-07.00 uur					
Verdeling nacht	1.20	gemiddeld aandeel nachtuur	Totaal	100.00	100.00	100.00	

Gemiddelde uurintensiteit per voertuigcategorie							
	handmatig			berekend			
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	
Qlv				197.94	102.65	35.17	uurintensiteit lichte motorvoertuigen
Qmv				7.01	1.83	1.57	uurintensiteit middelzware motorvoertuigen
Qzv				7.43	3.34	2.47	uurintensiteit zware motorvoertuigen
Qmr				0.00	0.00	0.00	uurintensiteit zware motorvoertuigen
Totaal				212.38	107.82	39.2	

	dag		avond		nacht		snelheden
	intensiteit	intensiteit	intensiteit	intensiteit	intensiteit	intensiteit	snelheid
	(mvt/periode)	(mvt/uur)	(mvt/periode)	(mvt/uur)	(mvt/periode)	(mvt/uur)	(km/uur)
Voertuigcategorie							
Lichte motorvoertuigen	2375.3	197.94	410.6	102.65	281.4	35.17	50
Middel/zware motorvoertuigen	84.1	7.01	7.3	1.83	12.5	1.57	50
Zware motorvoertuigen	89.2	7.43	13.4	3.34	19.8	2.47	50
Motorfietsen	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	50

OMGEVINGSPARAMETERS:

Hoogte waarnemingspunt	1.5	m
Hoogte wegdek	0.0	m
Wegdektype	1	referentiewegdek
Objectfractie	0.00	-
Zichthoek	127.0	graden
Bodemfactor	0.50	[bij negatieve bodemfactor hor. Afstand hard/zachtlijn-rijlijn invullen]
Hor. afstand waarn-rijlijn	17.0	m
Hor. afstand waarn-kruispunt	150.0	m
Hor. afstand waarn-obstakel	100.0	m
Hor. afstand hard/zachtlijn-rijlijn	10.0	m

BEREKENINGSRISULTATEN:

	dag				avond				nacht				
	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	
Emissiegetal	69.7	61.9	65.1	0.0	66.9	56.1	61.6	0.0	62.2	55.4	60.3	0.0	dB(A)
Wegdekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Optrekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Reflectie-term	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Afstandscorrectie	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	-12.3	dB
Extra verzwakkingsterm	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	dB
Zichthoekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB

L _{Aeq}	54.4	46.6	49.8	-15.3	51.6	40.7	46.3	-15.3	46.9	40.1	45.0	-15.3	dB(A)
Correctie periode	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	dB(A)
L _{Aeq}	54.4	46.6	49.8	-15.3	56.6	45.7	51.3	-10.3	56.9	50.1	55.0	-5.3	dB(A)
L _{Aeq} totaal	56.2				58.0				59.6				dB(A)

Geluidbelasting L_{den}	57.89 dB
--	-----------------

Geluidbelasting L_{night}	49.58 dB
--	-----------------

Aftek artikel 110 g Wgh.	5 dB	(artikel 3.6 Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006)
--------------------------	------	---

Toetsingswaarde geluidbelasting L _{den}	53 dB
--	-------

K+ Adviesgroep b.v.
Echt

Berekening wegverkeerslawaai conform Rekenmethode I RMV 2006

Projectnr: M12 208
 Project: Nieuwbouwplan tussen Voorstraat 70 en Provinciale Weg 2 te Groede
 Datum: 12-06-12
 Situatie: N675 - Voorstraat

VERKEERSINTENSITEITEN:

Etmaalintensiteit:	2900	motorvoertuigen per etmaal
Groeipercentage:	1.2	autonoom in % per jaar
Aantal jaren groei:	10	aantal jaren
Prognose etmaalintensiteit:	3267	motorvoertuigen per etmaal
Verdeling dag- avond- c.q. nachtperiode		Procentuele verdeling per voertuigcategorie
		dag avond nacht
Verdeling dag		93.20 95.20 89.70
Verdeling dag	6.50	3.30 1.70 4.00
Verdeling avond		3.50 3.10 6.30
Verdeling avond	3.30	
Verdeling nacht		
Verdeling nacht	1.20	Totaal 100.00 100.00 100.00

Gemiddelde uurintensiteit per voertuigcategorie						
	handmatig			berekend		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
Qlv				197.94	102.65	35.17
Qmv				7.01	1.83	1.57
Qzv				7.43	3.34	2.47
Qmr				0.00	0.00	0.00
Totaal				212.38	107.82	39.2

	dag		avond		nacht		snellheden
	intensiteit	intensiteit	intensiteit	intensiteit	intensiteit	intensiteit	snellheid
	(mvt/periode)	(mvt/uur)	(mvt/periode)	(mvt/uur)	(mvt/periode)	(mvt/uur)	(km/uur)
Voertuigcategorie							
Lichte motorvoertuigen	2375.3	197.94	410.6	102.65	281.4	35.17	50
Middelzware motorvoertuigen	84.1	7.01	7.3	1.83	12.5	1.57	50
Zware motorvoertuigen	89.2	7.43	13.4	3.34	19.8	2.47	50
Motorfietsen	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	50

OMGEVINGSPARAMETERS:

Hoogte waarnemingspunt	4.5	m
Hoogte wegdek	0.0	m
Wegdektype	1	referentiewegdek
Objectfractie	0.00	-
Zichthoek	127.0	graden
Bodemfactor	0.50	[bij negatieve bodemfactor hor. Afstand hard/zachtljn-rjlijn invullen]
Hor. afstand waarnp-rjlijn	17.0	m
Hor. afstand waarnp-kruispunt	150.0	m
Hor. afstand waarnp-obstakel	100.0	m
Hor. afstand hard/zachtljn-rjlijn	10.0	m

BEREKENINGSRISULTATEN:

	dag				avond				nacht				
	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	
Emissiegetal	69.7	61.9	65.1	0.0	66.9	56.1	61.6	0.0	62.2	55.4	60.3	0.0	dB(A)
Wegdekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Optrekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Reflectie-term	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Afstandscorrectie	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	-12.4	dB
Extra verzwakkingsterm	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	-2.2	dB
Zichthoekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB

LAeq	55.1	47.2	50.5	-14.6	52.2	41.4	47.0	-14.6	47.6	40.7	45.7	-14.6	dB(A)
Correctie periode	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	dB(A)
LAeq	55.1	47.2	50.5	-14.6	57.2	46.4	52.0	-9.6	57.6	50.7	55.7	-4.6	dB(A)
LAeq totaal	56.9				58.6				60.3				dB(A)

Geluidbelasting Lden	58.58	dB
Geluidbelasting Lnight	50.27	dB
Aftrek artikel 110 g Wgh.	5	dB (artikel 3.6 Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006)
Toetsingswaarde geluidbelasting Lden	54	dB

Bijlage III

Bepaling 48 en 63 dB contour

K+ Adviesgroep b.v.
Echt

Berekening wegverkeerslawaai conform Rekenmethode I RMV 2006

Projectnr: M12 208
 Project: Nieuwbouwplan tussen Voorstraat 70 en Provinciale Weg 2 te Groede
 Datum: 12-06-12
 Situatie: N675 - Voorstraat

VERKEERSINTENSITEITEN:

Etmaalintensiteit:	2900	motorvoertuigen per etmaal
Groeipercentage:	1.2	autonoom in % per jaar
Aantal jaren groei:	10	aantal jaren
Prognose etmaalintensiteit:	3267	motorvoertuigen per etmaal

Verdeling dag- avond- c.q. nachtperiode			Procentuele verdeling per voertuigcategorie				
				dag	avond	nacht	
Verdeling dag		totaal aandeel dagperiode 07.00-19.00 uur	Qlv	93.20	95.20	89.70	percentage lichte motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling dag	6.50	gemiddeld aandeel daguur	Qmv	3.30	1.70	4.00	percentage middelzware motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling avond		totaal aandeel avondperiode 19.00-23.00 uur	Qzv	3.50	3.10	6.30	percentage zware motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling avond	3.30	gemiddeld aandeel avonduur	Qmr				percentage motorfiets betreffende periode
Verdeling nacht		totaal aandeel nachtperiode 23.00-07.00 uur					
Verdeling nacht	1.20	gemiddeld aandeel nachtuur	Totaal	100.00	100.00	100.00	

Gemiddelde uurintensiteit per voertuigcategorie							
	handmatig			berekend			
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	
Qlv				197.94	102.65	35.17	uurintensiteit lichte motorvoertuigen
Qmv				7.01	1.83	1.57	uurintensiteit middelzware motorvoertuigen
Qzv				7.43	3.34	2.47	uurintensiteit zware motorvoertuigen
Qmr				0.00	0.00	0.00	uurintensiteit zware motorvoertuigen
Totaal				212.38	107.82	39.2	

Voertuigcategorie	dag		avond		nacht		snelheden (km/uur)
	intensiteit (mvt/periode)	intensiteit (mvt/uur)	intensiteit (mvt/periode)	intensiteit (mvt/uur)	intensiteit (mvt/periode)	intensiteit (mvt/uur)	
Lichte motorvoertuigen	2375.3	197.94	410.6	102.65	281.4	35.17	50
Middelzware motorvoertuigen	84.1	7.01	7.3	1.83	12.5	1.57	50
Zware motorvoertuigen	89.2	7.43	13.4	3.34	19.8	2.47	50
Motorfietsen	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	50

OMGEVINGSPARAMETERS:

Hoogte waarnemingspunt	4.5	m
Hoogte wegdek	0.0	m
Wegdektype	1	referentiewegdek
Objectfractie	0.00	-
Zichthoek	127.0	graden
Bodemfactor	0.50	[bij negatieve bodemfactor hor. Afstand hard/zachtlijn-rijlijn invullen]
Hor. afstand waarn-p-rijlijn	43.0	m
Hor. afstand waarn-p-kruispunt	150.0	m
Hor. afstand waarn-p-obstakel	100.0	m
Hor. afstand hard/zachtlijn-rijlijn	10.0	m

BEREKENINGSRISULTATEN:

	dag				avond				nacht				
	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	
Emissiegetal	69.7	61.9	65.1	0.0	66.9	56.1	61.6	0.0	62.2	55.4	60.3	0.0	dB(A)
Wegdekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Optrekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Reflectie-term	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Afstandscorrectie	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	-16.4	dB
Extra verzwakkingsterm	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	-3.4	dB
Zichthoekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB

LAeq	50.0	42.2	45.4	-19.7	47.2	36.3	41.9	-19.7	42.5	35.7	40.6	-19.7	dB(A)
Correctie periode	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	dB(A)
LAeq	50.0	42.2	45.4	-19.7	52.2	41.3	46.9	-14.7	52.5	45.7	50.6	-9.7	dB(A)
LAeq totaal	51.8				53.6				55.2				dB(A)

Geluidbelasting Lden	53.49 dB
-----------------------------	-----------------

Geluidbelasting Lnight	45.18 dB
-------------------------------	-----------------

Aftrek artikel 110 g Wgh.	5 dB	(artikel 3.6 Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006)
---------------------------	------	---

Toetsingswaarde geluidbelasting Lden	48 dB
---	--------------

K+ Adviesgroep b.v.
Echt

Berekening wegverkeerslawaai conform Rekenmethode I RMV 2006

Projectnr: M12 208
Project: Nieuwbouwplan tussen Voorstraat 70 en Provinciale Weg 2 te Groede
Datum: 12-06-12
Situatie: N675 - Voorstraat

VERKEERSINTENSITEITEN:

Etmaalintensiteit:	2900	motorvoertuigen per etmaal
Groeipercentage:	1.2	autonoom in % per jaar
Aantal jaren groei:	10	aantal jaren
Prognose etmaalintensiteit:	3267	motorvoertuigen per etmaal

Verdeling dag- avond- c.q. nachtperiode				Procentuele verdeling per voertuigcategorie			
					dag	avond	nacht
Verdeling dag		totaal aandeel dagperiode 07.00-19.00 uur	Qlv	93.20	95.20	89.70	percentage lichte motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling dag	6.50	gemiddeld aandeel daguur	Qmv	3.30	1.70	4.00	percentage middelzware motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling avond		totaal aandeel avondperiode 19.00-23.00 uur	Qzv	3.50	3.10	6.30	percentage zware motorvoertuigen betreffende periode
Verdeling avond	3.30	gemiddeld aandeel avonduur	Qmr				percentage motorfiets betreffende periode
Verdeling nacht		totaal aandeel nachtperiode 23.00-07.00 uur					
Verdeling nacht	1.20	gemiddeld aandeel nachtuur	Totaal	100.00	100.00	100.00	

Gemiddelde uurintensiteit per voertuigcategorie							
	handmatig			berekend			
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	
Qlv				197.94	102.65	35.17	uurintensiteit lichte motorvoertuigen
Qmv				7.01	1.83	1.57	uurintensiteit middelzware motorvoertuigen
Qzv				7.43	3.34	2.47	uurintensiteit zware motorvoertuigen
Qmr				0.00	0.00	0.00	uurintensiteit zware motorvoertuigen
Totaal				212.38	107.82	39.2	

Voertuigcategorie	dag		avond		nacht		snelheden (km/uur)
	intensiteit (mvt/periode)	intensiteit (mvt/uur)	intensiteit (mvt/periode)	intensiteit (mvt/uur)	intensiteit (mvt/periode)	intensiteit (mvt/uur)	
Lichte motorvoertuigen	2375.3	197.94	410.6	102.65	281.4	35.17	50
Middelzware motorvoertuigen	84.1	7.01	7.3	1.83	12.5	1.57	50
Zware motorvoertuigen	89.2	7.43	13.4	3.34	19.8	2.47	50
Motorfietsen	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	50

OMGEVINGSPARAMETERS:

Hoogte waarnemingspunt	4.5	m
Hoogte wegdek	0.0	m
Wegdektype	1	referentiewegdek
Objectfractie	0.00	-
Zichthoek	127.0	graden
Bodemfactor	0.50	[bij negatieve bodemfactor hor. Afstand hard/zachtlijn-rijlijn invullen]
Hor. afstand waarnp-rijlijn	0.0	m
Hor. afstand waarnp-kruispunt	150.0	m
Hor. afstand waarnp-obstakel	100.0	m
Hor. afstand hard/zachtlijn-rijlijn	10.0	m

BEREKENINGSMETHODEN:

	dag				avond				nacht				
	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	Qlv	Qmv	Qzv	Qmr	
Emissiegetal	69.7	61.9	65.1	0.0	66.9	56.1	61.6	0.0	62.2	55.4	60.3	0.0	dB(A)
Wegdekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Optrekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Reflectie-term	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB
Afstandscorrectie	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	dB
Extra verzwakkingsterm	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	dB
Zichthoekcorrectie	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	dB

LAeq	62.7	54.8	58.0	-7.1	59.8	49.0	54.6	-7.1	55.2	48.3	53.3	-7.1	dB(A)
Correctie periode	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	dB(A)
LAeq	62.7	54.8	58.0	-7.1	64.8	54.0	59.6	-2.1	65.2	58.3	63.3	2.9	dB(A)
LAeq totaal	64.5				66.2				67.9				dB(A)

Geluidbelasting Lden	66.16 dB
-----------------------------	----------

Geluidbelasting Lnight	57.85 dB
-------------------------------	----------

Aftrek artikel 110 g Wgh.	5 dB	(artikel 3.6 Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006)
---------------------------	------	---

Toetsingswaarde geluidbelasting Lden	61 dB
--------------------------------------	-------

Bijlage IV

Verkeersgegevens

Welmoed Siebesma

Van: Bianca Potters [BPotters@gemeentesluis.nl]
Verzonden: dinsdag 12 juni 2012 10:37
Aan: Welmoed Siebesma
Onderwerp: RE: Verkeersgegevens t.b.v. akoestisch onderzoek

Geachte mevrouw Siebesma,

In 2006 is het gedeelte van de Provincialeweg N675 dat binnen de bebouwde kom van Groede is gelegen, overgedragen van de Provincie naar de gemeente Sluis, tezamen met nog een 10-tal andere wegvakken. U bent dus bij ons aan het juiste adres. Onderstaand treft u de gegevens aan waarover wij beschikken.

Provincialeweg N675

Gemiddelde werkdagetmaalintensiteit over het gehele jaar: 2900 mvt

Maximalsnelheid: 50 km/uur binnen de bebouwde kom

Wegdektype: asfalt (aan beide zijden van de rijbaan ligt een parkeerstrook in klinkerverharding)

Obstakels: een rotonde is gesitueerd op de kruising Provincialeweg N675 / Noordweg II (net buiten de bebouwde kom)

Er is geen verdeling in voertuigcategorie bekend

Autonome groeipercentage is 1,2% per jaar

Wij vertrouwen erop u met deze gegevens voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Bianca Potters
Beleidsadviseur Verkeer

Gemeente Sluis
Afdeling Omgeving, Economie & Vastgoed
Postadres: Postbus 27, 4500 AA Oostburg
Bezoekadres: Nieuwstraat 22, 4501 BD Oostburg

Tel: algemeen: 0117-457 000
Tel: doorkiesnummer: 0117-457 254
Fax: 0117- 452 241

Email: BPotters@gemeentesluis.nl
Website: www.gemeentesluis.nl

VI-Lucht & Geluid**Invoer algemeen**

gemeente
straat
wegcategorie

6-12-2012 16:51

Sluis (pc4: 4503, stedelijkheidsgraad 5)

Voorstraat/Provinciale weg

Binnen de bebouwde kom; 1x2; met parkeren op of aan de weg; met fietsvoorzieningen

Invoer huidige situatie

databron

naam van het model

basisjaar

periode van de dag

vrachtverkeer apart geteld

aantal motorvoertuigen (model)

etmaalfactor motorvoertuigen

geschat aantal autobussen per etmaal (twee richtingen)

aanvullende vragen:

is de weg onderdeel van de aan/afvoeroute van een bedrijventerrein ?

is de weg onderdeel van een voorkeursoroute voor vrachtverkeer ?

ligt de weg in een gebied waarvoor venstertijden gelden ?

ligt de weg in een gebied waar een nachtelijk parkeerverbod voor vrachtverkeer geldt ?

verkeersmodel

Sluis

2005

etmaal weekdag

vrachtverkeer onbekend

2,900

1.0

0

nee

nee

nee

nee

Invoer toekomstige situatie

naam van het model

prognosejaar

periode van de dag

vrachtverkeer apart geteld

aantal motorvoertuigen

etmaalfactor motorvoertuigen

geschat aantal autobussen per etmaal (twee richtingen) in 2015

aanvullende vragen:

wordt de weg onderdeel van de aan/afvoeroute van een bedrijventerrein ?

wordt de weg onderdeel van een voorkeursoroute voor vrachtverkeer ?

ligt de weg in een gebied waarvoor venstertijden gaan gelden ?

ligt de weg in een gebied waar een nachtelijk parkeerverbod voor vrachtverkeer gaat gelden ?

Sluis

2015

etmaal weekdag

vrachtverkeer onbekend

2,900

1.0

0

nee

nee

nee

nee

jaarlijks autonoom groeipercantage intensiteit (uit model)

0.0%

jaarlijks autonoom groeipercantage voor fractie middelzwaar vrachtverkeer

0.3%

jaarlijks autonoom groeipercantage voor fractie zwaar vrachtverkeer

0.3%

Uitvoer

Grootheid	2005			
	Etmaal	Gem. uur Dag	Gem. uur Avond	Gem. uur Nacht
Intensiteit personenauto's [mvt]	2,712	175	90	31
Intensiteit middelzwaar vrachtverkeer [mvt]	87	6	2	1
Intensiteit zwaar vrachtverkeer [mvt]	102	6	3	2
Intensiteit bus [mvt]	0			
Totale intensiteit [mvt]	2,900	187	94	35
Aandeel gem. D-, A- en N-uur in totale etmaalintensiteit		0.065	0.033	0.012
Fractie personenauto's	0.935	0.936	0.954	0.905
Fractie middelzwaar vrachtverkeer	0.030	0.031	0.017	0.038
Fractie zwaar vrachtverkeer	0.035	0.033	0.029	0.057
Fractie bus	0.000			

Grootheid	2015			
	Etmaal	Gem. uur Dag	Gem. uur Avond	Gem. uur Nacht
Intensiteit personenauto's [mvt]	2,706	175	90	31
Intensiteit middelzwaar vrachtverkeer [mvt]	89	6	2	1
Intensiteit zwaar vrachtverkeer [mvt]	105	6	3	2
Intensiteit bus [mvt]	0			
Totale intensiteit [mvt]	2,900	187	94	35
Aandeel gem. D-, A- en N-uur in totale etmaalintensiteit		0.065	0.033	0.012
Fractie personenauto's	0.933	0.934	0.953	0.900
Fractie middelzwaar vrachtverkeer	0.031	0.032	0.017	0.039
Fractie zwaar vrachtverkeer	0.036	0.034	0.030	0.061
Fractie bus	0.000			

Grootheid	2020			
	Etmaal	Gem. uur Dag	Gem. uur Avond	Gem. uur Nacht
Intensiteit personenauto's [mvt]	2,702	175	90	31
Intensiteit middelzwaar vrachtverkeer [mvt]	91	6	2	1
Intensiteit zwaar vrachtverkeer [mvt]	107	6	3	2
Intensiteit bus [mvt]	0			
Totale intensiteit [mvt]	2,900	187	94	35
Aandeel gem. D-, A- en N-uur in totale etmaalintensiteit		0.065	0.033	0.012
Fractie personenauto's	0.932	0.933	0.952	0.897
Fractie middelzwaar vrachtverkeer	0.031	0.033	0.017	0.040
Fractie zwaar vrachtverkeer	0.037	0.035	0.031	0.063
Fractie bus	0.000			



BIJLAGE 7

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'

Zienswijzenrapport

27 juni 2013

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Leeswijzer.....	3
2. Ontvankelijkheid	3
3. Zienswijzen.....	4
4. Tot slot	21
5. Bijlagen.....	21
Bijlage 1. Onderbouwing Killedijk 16 te Retranchement.....	22

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' heeft van 3 maart 2013 tot en met 15 april 2013 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen deze termijn kon een ieder zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen. Bij de gemeente zijn gedurende deze periode vijftientig zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat een voorstel voor de beantwoording van de zienswijzen. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

2. Ontvankelijkheid

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' zijn vijftientig zienswijzen ingediend.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Alle vijftientig zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond van dit criterium zijn deze zienswijzen dan ook ontvankelijk.

3. Zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

In het huidige en toekomstige bestemmingsplan heeft de woning Voorstraat 39 te Groede, samen met enkele andere woningen in de Voorstraat, de aanduiding 'karakteristiek'. U geeft aan dat er van de betreffende woning weinig tot geen karakteristieke onderdelen zijn overgebleven. De aanduiding 'karakteristiek' maakt de beoogde verbouwing onmogelijk en beperkt de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen. U verzoekt om de aanduiding 'karakteristiek' op het perceel Voorstraat 39 te Groede te laten vervallen.

Overweging

De woning Voorstraat 39 te Groede is conform het bestemmingsplan 'Kom Groede' bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'karakteristiek'. Deze woning kenmerkt zich door de authentieke raam- en gevelindeling. Omdat wij belang hechten aan het behoud van deze voorgevel, is een karakteristieke aanduiding opgenomen voor deze woning. Deze aanduiding geeft geen beperkingen voor verbouwingen en aanpassingen die niet de voorgevel betreffen. Verbouwingen en aanpassingen aan de voorgevel zijn eveneens mogelijk, mits deze strekken tot behoud van de verschijningsvorm (o.a. raam- en gevelindeling en materiaalgebruik) van de voorgevel. Volledigheidshalve passen wij artikel 42.20.1 hierop aan. Uit de aanduiding 'karakteristiek' vloeien geen beperkingen voort ten aanzien van vergunningvrij bouwen.

Conclusie

Artikel 42.20.1

"mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand."

wordt als volgt aangepast:

"mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van de voorgevel van het gebouw of de verschijningsvorm hiervan."

Reclamant 2

Samenvatting

Met waardering heeft u kennis genomen van het rechtstreeks bestemmen van de woning aan de Voorstraat/Provincialeweg ong. te Groede. U bent het echter niet eens met het betalen van een herstructureringsbijdrage. U wijst erop dat aan het opnemen van deze woonbestemming, een langdurig traject is vooraf gegaan. Het eerste verzoek dateert van ver voor het jaar 2009, derhalve ruim voordat er sprake was van structuurvisies en herstructureringsbijdragen voor een daartoe kennelijk in het leven geroepen fonds. Om die reden bent u van mening dat een herstructureringsbijdrage op uw plan niet van toepassing is. Bovendien staat de hoogte van deze bijdrage niet in verhouding tot de reeds gemaakte kosten, de geplande extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en de gewijzigde (markt)omstandigheden.

Overweging

Conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' is bij nieuwe woningbouw initiatieven het herstructureringsprincipe van toepassing. Over zowel de herstructureringsbijdrage als het

verplichte kostenverhaal hebben wij overeenstemming bereikt. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Conclusie

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting

Voor de locatie Blekestraat 16 te Groede heeft u het plan opgevat om zes levensloopbestendige appartementen te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal twee woningen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan maakt het onmogelijk uw plan te realiseren. U vraagt om de wijzigingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat uw bouwplan mogelijk wordt. Tevens is u niet duidelijk op welke wijze de twee woningen dienen aan te sluiten op de naast gelegen bebouwing.

Overweging

Uit ruimtelijk oogpunt achten wij het wenselijk om de locatie Blekestraat 16 te Groede te herontwikkelen. In eerste instantie richten wij ons conform het geldende bestemmingsplan op een maatschappelijke functie. Indien een dergelijke functie niet haalbaar blijkt, ligt het voor de hand om een andere functie, passend in de omgeving, te overwegen. Uw verzoek betreft het realiseren van zes appartementen op deze locatie. Op basis van onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) geldt het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Desondanks kunnen woningen als kostendrager bijdragen bij de herontwikkeling van het perceel en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Onze Structuurvisie sluit dergelijke ontwikkelingen niet uit. In dat kader achten wij de realisatie van maximaal twee grondgebonden en bij voorkeur levensloopbestendige woningen verantwoord. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij deze mogelijkheid op middels een wijzigingsbevoegdheid.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de bebouwing (de twee woningen) dient aan te sluiten op de bestaande naastgelegen bebouwing. In de praktijk betekent dit dat de woningen in de bestaande gevelrooilijn worden opgericht. Deze voorwaarde is opgenomen in de regels onder artikel 42.4.1.

Conclusie

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Samenvatting

U vraagt om de erfaanduiding van het perceel Nederherenweg 7 te Sluis (Sint Anna ter Muiden) te verruimen. Reden hiertoe is dat uw cliënten de mogelijkheid open willen houden om de paardenstal en/of garage (wagenhuis) op het noordelijk deel van het erf te plaatsen.

Overweging

Het perceel Nederherenweg 7 te Sluis ligt buiten de bebouwde komgrens van Sint Anna ter Muiden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' kennen wij flexibelere en ruimere mogelijkheden toe aan woonpercelen in het landelijk gebied. Gelet op de ligging van het

genoemde perceel in het landelijk gebied achten wij het ruimtelijk verantwoord om de erfaanduiding te vergroten, conform de door u ingediende tekening.

Conclusie

Erfaanduiding Nederherenweg 7 te Sluis wordt conform ingediende tekening vergroot.

Reclamant 5

Samenvatting

Uw perceel Korte Steeg 2 te Schoondijke is bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'opslag'. U verzoekt om uw perceel te bestemmen als algemene bedrijfsbestemming zonder de aanduiding 'opslag'.

In aanvulling op uw schriftelijke zienswijze hebben wij op 4 april 2013 een gesprek met u gehad over uw wensen ten aanzien van uw perceel aan de Korte Steeg te Schoondijke. Uit ons gesprek bleek dat u de bestaande loods wilt slopen en garageboxen in combinatie met kleine bedrijfsunits ter vervanging van de loods wil bouwen. Zowel de garageboxen als de bedrijfsunits wilt u verhuren/verkopen als garage, opslagruimte en/of bedrijfsmatige activiteiten.

Overweging

Uw perceel aan de Korte Steeg te Schoondijke grenst aan alle kanten aan achterzijden van (woon)percelen, en leent zich dan ook voor het realiseren van garageboxen en/of bedrijfsunits voor opslag. De opslagactiviteiten zijn op dit moment al bestemmingsplanmatig geregeld, in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' nemen wij tevens de aanduiding 'garagebox' op. De bedrijfsbestemming passen wij aan conform de eigendomsgrens.

Aan het opnemen van een algemene bedrijfsbestemming (zonder de aanduiding 'opslag') verlenen wij geen medewerking. Ons beleid is gericht op het concentreren van (nieuwe) bedrijvigheid op de bedrijventerreinen. Binnen de bebouwing op uw perceel zijn wel hobbymatige activiteiten toegestaan. Indien een eigenaar of gebruiker van een garagebox en/of bedrijfsunit een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wenst, biedt ons beleid Planologische kruimelgevallen wellicht een mogelijkheid. In dat geval maken wij per verzoek een aparte afweging, waarin we onder meer de milieubelasting op de omgeving laten meewegen.

Conclusie

De aanduiding 'garagebox' wordt opgenomen. De bedrijfsbestemming wordt aangepast conform het perceelseigendom.

Reclamant 6

Samenvatting

Uw aannemersbedrijf is gevestigd aan de Traverse 20 te Groede. Door blijvende klachten uit de omgeving, voelt u zich genooddaakt om uw bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein Deltahoek te Breskens. U verzoekt de huidige bedrijfsbestemming van uw pand aan de Traverse te wijzigen in een horecabestemming, voor het mogelijk maken van een lunchroomachtige voorziening.

Overweging

Voor uw perceel nemen wij een bedrijfsbestemming op, waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2, waaronder een aannemersbedrijf, toelaatbaar zijn. Door aanhoudende klachten uit de omgeving van uw aannemersbedrijf aan de Traverse 20 te Groede bent u genooddaakt uw

bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein Deltahoek te Breskens. Omdat wij het belangrijk vinden dat het bestaande gebouw een functie blijft behouden, willen wij voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opnemen naar de bestemming 'Horeca' voor het mogelijk maken van lichte horeca tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede voor een snackbar. Aan deze wijzigingsbevoegdheid koppelen wij voorwaarden die u kunt terugvinden in het bestemmingsplan.

Conclusie

De aanduiding (sb-aw) wordt van het perceel Traverse 20 te Groede verwijderd (verbeelding), alsmede in artikel 4.1.1.e van de regels.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid voor lichte horeca opgenomen tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede voor een snackbar, met de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend horeca tot en met horecacategorie 1a alsmede een snackbar is toegestaan;
- b. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. aangetoond is dat de verkeersveiligheid niet in het geding is.

Reclamant 7

Samenvatting

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' is het bouwvlak van uw woning verkleind ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede'. U vraagt om het bouwvlak van uw woning te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

Overweging

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' bestemmen wij uw perceel Markt 22 te Retranchement conform het voorgaande bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede'. Wat betekent dat wij uw bouwvlak van de woning en erfaanduiding vergroten.

Conclusie

Het bouwvlak van de woning en de erfaanduiding worden vergroot conform het bestemmingsplan 'Retranchement-Terhofstede'.

Reclamant 8

Samenvatting

U vraagt om het bouwvlak van uw woning, Oostburgsestraat 1 te Zuidzande, te vergroten van circa 6 x 12m naar 8 x 12m.

Overweging

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' vergroten wij het bouwvlak van uw woning Oostburgsestraat 1 te Zuidzande van 6 x 12m naar 8 x 12m. Het vergroten van het bouwvlak tot een maatvoering van 8 x 12m achten wij, gelet op de ligging en de grootte van het perceel, ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie

Het bouwvlak van de woning wordt vergroot van 6 x 12m tot 8 x 12m.

Reclamant 9

Samenvatting

Naar aanleiding van uw inspraakreactie namen wij een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een woning aan de Killedijk 16 te Retranchement op in het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'. U vraagt om een rechtstreekse woonbestemming op te nemen. Hiertoe heeft u een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

U constateert dat u al zeer geruime tijd bezig bent geweest in planologische zin en dat tot op heden van de zijde van het gemeentebestuur geen transparant inzicht is verschaft hoe op basis van een berekening de bepaling van het bedrag op € 25.000 is vastgesteld. U geeft aan dat de hoogte van de herstructureringsbijdrage in redelijkheid en billijkheid dient te zijn, alle overige omstandigheden van dit geval in aanmerking nemende. Daaronder valt toch zeker ook de investering die u gaat doen in de omgevingskwaliteiten. Tenslotte mag nog zeker gelden dat uw initiatief bekend was voordat er sprake was van structuurvisies en herstructureringsfondsen.

Overweging

Op basis van de door u ingediende ruimtelijke onderbouwing nemen wij een rechtstreekse woonbestemming op voor het perceel Killedijk 16 te Retranchement.

Conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' is bij nieuwe woningbouw initiatieven het herstructureringsprincipe van toepassing. Over zowel de herstructureringsbijdrage als het verplichte kostenverhaal hebben wij overeenstemming bereikt. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Conclusie

Voor het perceel Killedijk 16 te Retranchement wordt een woonbestemming opgenomen.

Reclamant 10

Samenvatting

De kern Sint Anna ter Muiden kent twee zones met een dubbelbestemming archeologie. Deze dubbelbestemming is op basis van het interim archeologiebeleid van de gemeente Sluis alleen noodzakelijk voor de contouren van het AMK-terrein. Voor het omringende gebied is geen dubbelbestemming van toepassing, omdat dit gebied is gelegen in een gebied waarvoor geen waarde is aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). U adviseert om de dubbelbestemming voor dit gebied van de verbeelding te verwijderen.

Overweging

Conform ons interim beleid archeologie, de provinciale IKAW kaart en uw advies, nemen wij voor het omringende gebied van de kern Sint Anna ter Muiden geen dubbelbestemming voor archeologie op.

Conclusie

De dubbelbestemming archeologie wordt verwijderd van de verbeelding voor het omringende gebied van de kern Sint Anna ter Muiden.

Reclamant 11

Samenvatting

U verzoekt om aan het volledige perceel aan de Anworpstraat te Sint Anna ter Muiden (kadastraal bekend Sluis, sectie P, nummer 441) een woonbestemming toe te kennen. Door aan de Anworpstraat een woning te realiseren wordt het straatje in uw optiek een stuk vollediger, wordt een positief signaal afgegeven tegen de steeds verdergaande verpaupering in Sint Anna ter Muiden en zal de levendigheid van Sint Anna ter Muiden verder verbeterd worden.

Overweging

In de notitie 'Bouwen in Sint Anna ter Muiden, mogelijkheden en onmogelijkheden' / 'Sint Anna een plaatje' zijn inbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden 1998' zijn deze inbreidingslocaties rechtstreeks opgenomen. Op uw perceel is deze inbreidingslocatie (conform het beeldkwaliteitsplan) opgenomen aan de Haven. Inmiddels zijn hierop twee woningen gerealiseerd.

Het toevoegen van een nieuwe woning op de door u gevraagde locatie is in strijd met onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2012). Het uitgangspunt van onze Structuurvisie is dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Uw verzoek voor het toevoegen van een nieuwe woning is zodoende in strijd met ons beleid. De Structuurvisie maakt wel uitzondering voor nieuwe woningen, wanneer er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst (bijvoorbeeld behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing). Vanuit ruimtelijk oogpunt vinden wij het juist gewenst om de karakteristieke openingen (niet zijnde bebouwing) aan de Anworpstraat en de Jonkvrouw Geilstraat te behouden en niet de gehele rand rondom het binnenterrein te verdichten.

Via een wijzigingsbevoegdheid biedt het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' enkel mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in cultuurhistorisch waardevolle schuren in Sint Anna ter Muiden. Met het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid stimuleren wij het herbestemmen - en daarmee het behoud - van deze schuren.

De vergelijkbare gevallen waar u op wijst zijn gebaseerd op bestaande afspraken. Deze afspraken zijn gemaakt voor het vaststellen van onze Structuurvisie (27 oktober 2011). Om deze reden zijn deze gevallen niet vergelijkbaar met uw verzoek.

Gelet op voorgaande verlenen wij dan ook geen medewerking aan uw verzoek voor het toevoegen van een nieuwe woning.

Conclusie

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 12

Samenvatting

U verzoekt het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

1. De dubbelbestemming Waarde archeologie 1 van uw huiskavel te verwijderen in afwachting van de uitkomsten van een nader onderzoek naar eventueel daadwerkelijk aanwezige archeologische waarden.
2. De regels voor de dubbelbestemming waterkering zodanig aan te passen, dat deze geen aanvullende beperkingen opleveren ten opzichte van wat is geregeld in de Keur van het waterschap en niet leiden tot aanvullende vergunningplicht.
3. De molenbiotop te beperken tot wat daadwerkelijk noodzakelijk is voor de toeristische doeleinden van de molen.

Overweging

1. De Wallen van Retranchement zijn op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) opgenomen als terrein van hoge archeologische waarde. Uw percelen (kadastraal bekend Sluis, sectie K, nummers 214 en 685) zijn daarom op de AMK gedeeltelijk opgenomen als terrein van hoge archeologische waarde. De begrenzing van deze terreinen is niet op perceelsniveau vastgesteld. Onderzoek van oude kaarten heeft uitgewezen dat uw percelen buiten het complex van de vestingwallen gelegen zijn. Daarom verwijderen wij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' van uw percelen, voor zover deze percelen binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen.

2. De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

3. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. Het beschermen van molenbiotopen in ruimtelijke plannen is opgenomen in artikel 2.17 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Wij zijn als gemeente verplicht de regels uit de provinciale verordening over te nemen in bestemmingsplannen. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' kunnen wij daarom niet schrappen. Binnen onze afwegingsruimte hebben wij gestreefd naar het opnemen van een zo flexibel mogelijke regeling.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' wordt van de percelen kadastraal bekend Sluis, sectie K, nummers 214 en 586 verwijderd, voor zover deze percelen binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen.

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtionneert als signaleringsfunctie.

Reclamant 13

Samenvatting

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Kom Nieuwvliet' is op uw perceel Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet een woning wegbestemd. Destijds heeft u een planschadeverzoek ingediend. Op kosten van de gemeente is een artikel 19 WRO procedure gevolgd. Vervolgens heeft u een aanvraag bouwvergunning ingediend, die wij op 17 juni 2008 verleenden. Omdat u binnen de gestelde termijn van 3 jaar geen gebruik heeft gemaakt van de bouwvergunning, heeft u van ons bericht gekregen dat wij voornemens zijn de bouwvergunning in te trekken. U verzoekt om alsnog een woonbestemming op uw perceel aan de Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet op te nemen.

De gronden achter de woning Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet zijn ook in uw eigendom. Dit betreffen de kadastrale percelen OBG00, sectie EN, nummers 1087 en 1114, waar een agrarische bestemming (randzone) aan toegekend zijn. Nog niet zo lang geleden was dit vroegere akkerbouw perceel ruim 1ha groot en was dit onderdeel van uw landbouwbedrijf. De werkzaamheden bestonden voornamelijk uit zaaien en oogsten, maar ook uit

spruitwerkzaamheden. Door de korte afstand tot woningen bent u gestopt met akkerbouw op dit perceel en heeft u er gras ingezaaid. In de afgelopen jaren heeft u regelmatig stukjes grond verkocht aan de Vrij Evangelische kerk en diverse particulieren aan de Cadzandseweg te Nieuwvliet. U geeft aan dat er bewoners aan de Cadzandseweg zijn die belangstelling hebben hun eigendom nog wat te willen vergroten. Vooruitlopend op nieuwe concrete aanvragen, vraagt u om de bestemming van deze percelen alvast hierop aan te passen.

Overweging

Naar aanleiding van uw planschadeverzoek - voor het wegbestemmen van een woning op het perceel Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet - heeft de gemeenteraad op 17 november 2005 besloten u een planschadevergoeding in natura toe te kennen in de vorm van het wederom opnemen van een bouwmogelijkheid op het perceel Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet; en de kosten voor een eventuele artikel 19 WRO procedure voor rekening van de gemeente te nemen. Onder de volgende omstandigheden oordeelde de gemeenteraad dat de schade anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 49 WRO.

1. Wij geven de heer De Hullu, en zijn eventuele rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, de mogelijkheid om binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit door middel van het indienen van een bouwaanvraag de onder het vorige planologische regime bestaande, en thans vervallen, bouwmogelijkheden op het perceel Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet te realiseren.

2. Na het herstel van de bouwmogelijkheid krijgt de heer De Hullu, dan wel zijn rechtsopvolger, via een vrijstelling ex artikel 19 WRO en het afgeven van de benodigde bouwvergunning, gedurende een periode van drie jaar de gelegenheid van die vergunning gebruik te maken.

3. De kosten die de heer De Hullu voor een eventuele artikel 19 WRO procedure moet maken, komen te onze lasten.

4. Indien compensatie in natura niet mogelijk zal blijken, om redenen gelegen buiten de macht van de heer De Hullu (dan wel zijn rechtsopvolger) gaan wij alsnog over tot betaling van schadevergoeding ad € 60.000,00, verhoogd met de vanaf 14 oktober 2003 verschuldigde wettelijke rente.

Wij hebben voldaan aan de onder 1. en 3. genoemde voorwaarden. Op 17 juni 2008 verleenden wij aan u een bouwvergunning voor het bouwen van een woning op het genoemde perceel. Binnen de onder punt 2. gestelde termijn van 3 jaar, heeft u geen gebruik gemaakt van deze bouwvergunning. Om deze reden hebben wij uw bouwvergunning ingetrokken. Het is niet aan ons toe te rekenen dat u geen gebruik heeft gemaakt van de bouwmogelijkheid. Wij zien dan ook geen reden om alsnog een bouwmogelijkheid voor een woning op te nemen. Bovendien geldt voor nieuwe woningbouw conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Uw verzoek voor het toevoegen van nieuwe woningen is zodoende in strijd met ons beleid, waardoor wij om deze reden ook geen medewerking verlenen aan uw verzoek.

De percelen (OBG00, sectie EN, nummers 1087 en 1114) achter uw woning Mettenijedijk 3 te Nieuwvliet bestemmen wij als Tuin. Binnen de tuinbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in 'Wonen' met 'erf'. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze gronden onder voorwaarden te bebouwen met bijgebouwen.

Conclusie

De kadastrale percelen OBG00, sectie EN, nummers 1087 en 1114 worden bestemd als 'Tuin'. De gronden met de agrarische bestemming tussen Mettenijedijk 3 en de kiosk worden bestemd als 'Wonen' met 'erf'.

Reclamant 14

Samenvatting

U verzoekt om de dubbelbestemmingen Waterkering en Molenbiotoop van uw perceel en dat van de overige bewoners binnen deze zones te schrappen en enkel de woonbestemming te handhaven. Het Waterschap heeft in de keur de mogelijkheid om ter bescherming van de waterkering regels te stellen. Daarom is het volgens u volstrekt overbodig dat wij daar bovenop extra bebouwings- en gebruiksbeperkingen opleggen. De molen heeft geen bedrijfsmatige maar een cultuurhistorische en toeristische functie. De extra beperkingen in het bestemmingsplan betekenen enkel een extra last voor bewoners, terwijl het effect voor de molen nihil is. Bovendien staan er in directe omgeving hoge kastanjabomen die de windvang ook nu al aanzienlijk beperken.

Overweging

De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de beleevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. Het beschermen van molenbiotopen in ruimtelijke plannen is opgenomen in artikel 2.17 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Wij zijn als gemeente verplicht de regels uit de provinciale verordening over te nemen in bestemmingsplannen. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' kunnen wij daarom niet schrappen. Binnen onze afwegingsruimte hebben wij gestreefd naar het opnemen van een zo flexibel mogelijke regeling.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtioneeert als signaleringsfunctie.

Reclamant 15

Samenvatting

Bij het opnieuw raadplegen van het bestemmingsplan blijkt dat het inmiddels gewijzigd is. Er is een uitbreiding van het gebied van de primaire waterkering aangebracht, waardoor dat gebied over uw perceel Markt 18 te Retranchement valt. Die uitbreiding heeft belangrijke consequenties voor alle percelen die nu binnen dat gebied vallen. Met die consequenties bent u niet gelukkig. Inmiddels heeft u begrepen dat de gemeente extra regels heeft toegevoegd aan wat het Waterschap voor de primaire waterkering nodig acht. U verzoekt om deze uitbreiding van het primaire waterkeringsgebied niet door te voeren.

Overweging

De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels

opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtionneert als signaleringsfunctie.

Reclamant 16

Samenvatting

U verzoekt om de dubbelbestemmingen Waterkering en Molenbiotoop van uw perceel en dat van de overige bewoners binnen deze zones te schrappen en enkel de woonbestemming te handhaven. Het Waterschap heeft in de keur de mogelijkheid om ter bescherming van de waterkering regels te stellen. Daarom is het volgens u volstrekt overbodig dat wij daar bovenop extra bebouwings- en gebruiksbeperkingen opleggen. De molen heeft geen bedrijfsmatige maar een cultuurhistorische en toeristische functie. De extra beperkingen in het bestemmingsplan betekenen enkel een extra last voor bewoners, terwijl het effect voor de molen nihil is. Bovendien staan er in directe omgeving hoge kastanjabomen die de windvang ook nu al aanzienlijk beperken.

Overweging

De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. Het beschermen van molenbiotopen in ruimtelijke plannen is opgenomen in artikel 2.17 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Wij zijn als gemeente verplicht de regels uit de provinciale verordening over te nemen in bestemmingsplannen. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' kunnen wij daarom niet schrappen. Binnen onze afwegingsruimte hebben wij gestreefd naar het opnemen van een zo flexibel mogelijke regeling.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtionneert als signaleringsfunctie.

Reclamant 17

Samenvatting

Bij het opnieuw raadplegen van het bestemmingsplan blijkt dat het inmiddels gewijzigd is. Er is een uitbreiding van het gebied van de primaire waterkering aangebracht, waardoor dat gebied over uw perceel Molenstraat 19 te Retranchement valt. Die uitbreiding heeft belangrijke consequenties voor alle percelen die nu binnen dat gebied vallen. Met die consequenties bent u niet gelukkig. Inmiddels heeft u begrepen dat de gemeente extra regels heeft toegevoegd aan wat het Waterschap voor de primaire waterkering nodig acht. U verzoekt om deze uitbreiding van het primaire waterkeringsgebied niet door te voeren.

Overweging

De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtionneert als signaleringsfunctie.

Reclamant 18

Samenvatting

U verzoekt om de dubbelbestemmingen Waterkering en Molenbiotoop van uw perceel en dat van de overige bewoners binnen deze zones te schrappen en enkel de woonbestemming te handhaven. Het Waterschap heeft in de keur de mogelijkheid om ter bescherming van de waterkering regels te stellen. Daarom is het volgens u volstrekt overbodig dat wij daar bovenop extra bebouwings- en gebruiksbeperkingen opleggen. De molen heeft geen bedrijfsmatige maar een cultuurhistorische en toeristische functie. De extra beperkingen in het bestemmingsplan betekenen enkel een extra last voor bewoners, terwijl het effect voor de molen nihil is. Bovendien staan er in directe omgeving hoge kastanjabomen die de windvang ook nu al aanzienlijk beperken.

Overweging

De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen

Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. Het beschermen van molenbiotopen in ruimtelijke plannen is opgenomen in artikel 2.17 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Wij zijn als gemeente verplicht de regels uit de provinciale verordening over te nemen in bestemmingsplannen. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' kunnen wij daarom niet schrappen. Binnen onze afwegingsruimte hebben wij gestreefd naar het opnemen van een zo flexibel mogelijke regeling.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtioneeert als signaleringsfunctie.

Reclamant 19

Samenvatting

U verzoekt om de dubbelbestemmingen Waterkering en Molenbiotoop van uw perceel en dat van de overige bewoners binnen deze zones te schrappen en enkel de woonbestemming te handhaven. Het Waterschap heeft in de keur de mogelijkheid om ter bescherming van de waterkering regels te stellen. Daarom is het volgens u volstrekt overbodig dat wij daar bovenop extra bebouwings- en gebruiksbeperkingen opleggen. De molen heeft geen bedrijfsmatige maar een cultuurhistorische en toeristische functie. De extra beperkingen in het bestemmingsplan betekenen enkel een extra last voor bewoners, terwijl het effect voor de molen nihil is. Bovendien staan er in directe omgeving hoge kastanjabomen die de windvang ook nu al aanzienlijk beperken.

Overweging

De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. Het beschermen van molenbiotopen in ruimtelijke plannen is opgenomen in artikel 2.17 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Wij zijn als gemeente verplicht de regels uit de provinciale verordening over te nemen in bestemmingsplannen. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' kunnen wij daarom niet schrappen. Binnen onze afwegingsruimte hebben wij gestreefd naar het opnemen van een zo flexibel mogelijke regeling.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtioneeert als signaleringsfunctie.

Reclamant 20

Samenvatting

Voor de locatie Prinses Wilhelminastraat 20 te Nieuwvliet is in het bestemmingsplan 'Kom Nieuwvliet' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijvenbestemming om te zetten naar een woonbestemming voor minimaal drie en maximaal zes woningen. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' was een wijzigingsbevoegdheid voor vier woningen opgenomen, in het ontwerp bestemmingsplan is dit aantal verlaagd naar drie woningen. U heeft een concreet plan om deze locatie te ontwikkelen. In verband met de afzetbaarheid van de woningen, vraagt u om het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid terug te brengen naar vier.

Overweging

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Nieuwvliet' was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal zes woningen. Op basis van onze Structuurvisie 'Goed Leven' en de krimpproblematiek in onze regio, hebben wij in het ontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot maximaal drie. Gelet op de omvang van het perceel ligt de realisatie van vier woningen meer voor de hand; dit blijkt uit de door u aangeleverde concept kavelindeling. Bovendien sluit deze kavelindeling en kavelgrootte aan op de woonomgeving. De wijzigingsbevoegdheid passen wij daarom aan van drie naar vier woningen.

Conclusie

Het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Prinses Wilhelminastraat 20 te Nieuwvliet wordt aangepast van drie in vier woningen.

Reclamant 21

Samenvatting

U verzoekt om uw bouwvlak op uw perceel, Roeselaerestraat 4 te Sint Kruis, uit te breiden en om een (bedrijfs)woning toe te staan. Uw bedrijf levert een 24-uurs dienst in garagedeuren waardoor u genoodzaakt bent om bij uw bedrijf te wonen.

Overweging

Mede naar aanleiding van uw inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' hebben wij uw perceel bestemd conform het feitelijk gebruik. Gezien de beperkte omvang van de schuur en de aard van uw activiteiten, achten wij het verantwoord om enige uitbreidingsmogelijkheid te bieden. Hiertoe hebben wij het bouwvlak vergroot tot de omvang van uw perceel en hieraan een bebouwingspercentage gekoppeld van 40%. Op deze wijze kunt u uw bedrijfsbebouwing vergroten.

Voor nieuwe woningbouw geldt conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Nieuwbouw van woningen is niet mogelijk zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort. Uw verzoek betreft het toevoegen van één bedrijfswoning. Omdat er in uw situatie sprake is van het toevoegen van een bedrijfswoning, een uitzonderingssituatie, en wij het van belang achten dat uw bedrijf beschikt over een bedrijfswoning, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' een wijzigingsbevoegdheid op voor het realiseren van één bedrijfswoning op uw perceel.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid koppelen wij voorwaarden, die u kunt terugvinden in het bestemmingsplan. Voordat u kunt overgaan tot het realiseren van de bedrijfswoning, dient eerst

de wijzigingsprocedure afgerond te zijn. Voor het volgen van de wijzigingsbevoegdheid dient u een wijzigingsplan - bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding - aan te leveren, waarin u aantoont dat u voldoet aan de gestelde en wettelijke voorwaarden.

Het realiseren van een bedrijfswoning is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de grondexploitatiewet van toepassing is en dat wij de kosten die gepaard gaan met uw initiatief op u kunnen verhalen. Deze afdwingbare kosten omvatten onder andere de kosten van ambtelijke uren voor het voeren van de planologische procedure, de kosten van benodigde onderzoeken, eventuele (infrastructurele) werkzaamheden die de gemeente moet verrichten om de (toekomstige) realisatie van het bouwplan mogelijk te maken. Om de betaling te verzekeren zullen wij eerst met u een intentie overeenkomst sluiten en vervolgens een anterieure overeenkomst. De ambtelijke kosten voor het volgen van de benodigde planologische procedure bedragen minimaal € 2.664,00 (zonder zienswijzen) en maximaal € 5.744,00 (bij het instellen van beroep).

Daarnaast is conform onze Structuurvisie voor alle initiatieven voor nieuwbouwwoningen het vereveningsprincipe van toepassing. Voor elke woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad wordt een herstructureringsbijdrage gevraagd. Deze bijdrage zetten wij in voor de aanpak van de bestaande kwalitatief slechtere woningvoorraad (sloop of verbetering). De hoogte van de bijdrage wordt residueel bepaald. Dit betekent dat aan de hand van de te verwachten kosten die u moet maken om bouwgrond te kunnen verkrijgen (bv. aankoop grond, sloop opstallen) en de te verwachten opbrengst, een berekening wordt gemaakt op basis waarvan wij een redelijke bijdrage vragen voor het herstructureringsfonds. Deze bijdrage bedraagt maximaal € 25.000,-.

Conclusie

Het bouwvlak wordt vergroot tot de omvang van het perceel en er wordt een bebouwingspercentage opgenomen van 40%.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor één bedrijfswoning. Hieraan worden de volgende voorwaarden gekoppeld:

- a. het aantal bedrijfswoningen maximaal 1 bedraagt;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- c. de parkeervraag dient op eigen terrein te worden gerealiseerd; de parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- d. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- e. een bijdrage aan het Fonds Woningbouwontwikkeling (herstructureringsbijdrage) voldaan moet worden.

Reclamant 22

Samenvatting

U vraagt om het bestemmingsplan op de volgende twee punten aan te passen.

1. De erfaanduiding van de woning Noordstraat 5 te Retranchement te vergroten op het kadastrale perceel Sluis, sectie K, nummer 366.
2. Het realiseren van een woning op het kadastrale perceel Sluis, sectie K, nummer 366. Hierbij verwijst u naar de dorpsvisie Retranchement en vergelijkbare gevallen elders binnen de gemeente.

Overweging

1. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' vergroten wij de bestemming Gemengd met de aanduiding 'erf' op het kadastrale perceel Sluis, sectie K, nummer 366 met 5 meter. Dit biedt voldoende ruimte voor het creëren van een uitrit en bijgebouw op het perceel.

2. De dorpsvisie Retranchement is in opdracht van de Provincie Zeeland opgesteld. Met de dorpsvisie is een perspectief voor Retranchement geschetst, voor het optimaliseren van de leefbaarheid. De visie geeft aan dat er wellicht kansen liggen voor kleinschalige uitbreiding van woningbouw binnen de structuur van de aarden wal. Op basis van onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) geldt het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Voor Retranchement richten wij ons dan ook op het verbeteren van locaties met een beperkte ruimtelijke kwaliteit. Deze locaties betreffen de hoek Markt/Zwinstraat en het gebied achter en naast restaurant Grenzeloos aan de Zwinstraat. Op deze locaties achten wij het verantwoord om (woningbouw) te ontwikkelen, omdat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Aan het louter toevoegen van nieuwe woningen, zoals door u bedoelt, verlenen wij geen medewerking. De vergelijkbare gevallen waar u op wijst zijn gebaseerd op bestaande afspraken. Deze afspraken zijn gemaakt voor het vaststellen van onze Structuurvisie (27 oktober 2011). Om deze reden zijn deze gevallen niet vergelijkbaar met uw verzoek.

Conclusie

De bestemming Gemengd met de aanduiding 'erf' op het kadastrale perceel Sluis, sectie K, nummer 366 wordt met 5 meter vergroot.

Reclamant 23

Samenvatting

Uw zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' heeft betrekking op de volgende punten:

1. Door het opnemen van woningbouwmogelijkheden aan de Cadzandseweg 30 en 32 te Nieuwvliet, vreest u voor verstoring van de doorgang van en naar uw akkerbouwbedrijf. Met name de parkeerproblematiek zal toenemen. In de zomer zijn de aanwezige parkeerplaatsen nu reeds bezet. Bij toenemende bebouwing vallen er enerzijds parkeerplaatsen weg door inritten en anderzijds neemt het aantal auto's toe. Het is daarom essentieel dat er bij een nieuwe bouwkaavel twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden.

2. In aanvulling op het eerste punt, geeft u aan dat u agrarische akkerland heeft aan de achterzijde van de percelen aan de Cadzandseweg 30 en 32. Op dit perceel voert u de gebruikelijke werkzaamheden uit, zoals zaaien, oogsten, ploegen en het toedienen van gewasbeschermingsproducten. Tot nu toe kunt u gewasbeschermingsproducten gebruiken tot aan de perceelgrens. U hoopt en verwacht dat dit ook bij eventuele bouwplannen zo blijft.

3. Uw perceel Cadzandseweg 18 te Nieuwvliet is bestemd als Agrarisch met bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is 7% bebouwing toegestaan. U vraagt om meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan.

Overweging

1. De percelen Cadzandseweg 30 en 32 te Nieuwvliet zijn in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' bestemd als 'Bedrijf', conform het feitelijk gebruik. Het bouwen van woningen is niet rechtstreeks mogelijk, hiervoor nemen wij een wijzigingsbevoegdheid op voor maximaal twee extra woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan slechts toegepast worden, indien elke woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein voorziet. Uit de parkeeraanlyse van het bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet' blijkt dat de parkeercapaciteit voldoende blijft om de behoefte op te kunnen vangen. Bovendien ontstaat er door het vervangen van de bedrijfsloods ruimte voor het realiseren van extra (openbare) parkeerplaatsen. Het aantal

openbare parkeerplaatsen zal - na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid - in elk geval niet verminderen.

2. Er zijn geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen woningen. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) stelt algemene regels voor de toelating, het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In deze wet zijn echter geen regels opgenomen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden tussen gevoelige objecten en gronden waarop open teelten plaatsvinden. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal dit niet van invloed zijn op uw gebruikelijke werkzaamheden.

3. Uitgangspunt van gemeentelijk beleid is het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Daarom vergroten wij het bebouwingspercentage in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' voor uw perceel van 7% naar 25%.

Conclusie

Het bebouwingspercentage wordt aangepast van 7% naar 25%

Reclamant 24

Samenvatting

U verzoekt om de beperkingen ten aanzien van de primaire waterkering en de molenbiotop te schrappen. Tevens verzoekt u dat wij het gebruik van uw woning Markt 24 te Retranchement als recreatiewoning bevestigen, zoals dat al 48 jaar onafgebroken plaats vindt met toestemming van de voormalige gemeente Retranchement.

Overweging

De beschermingszone van de regionale waterkering ter hoogte van Retranchement ligt (deels) over uw perceel. De Provincie heeft in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland regels opgenomen voor regionale waterkeringen en de beschermingszone daarvan. Deze verordening verplicht ons tot het opnemen van een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Wij kunnen als gemeente zelf (bouw)regels bepalen voor de gebieden van de beschermingszone. Omdat de waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones ook beschermd worden door middel van de Keur van het Waterschap, nemen wij in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' geen aanvullende (bouw)regels op binnen deze vrijwaringszone. Het bestemmingsplan passen wij op dit punt aan.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde / het historisch karakter van de omgeving. Het beschermen van molenbiotopen in ruimtelijke plannen is opgenomen in artikel 2.17 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Wij zijn als gemeente verplicht de regels uit de provinciale verordening over te nemen in bestemmingsplannen. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotop' kunnen wij daarom niet schrappen. Binnen onze afwegingsruimte hebben wij gestreefd naar het opnemen van een zo flexibel mogelijke regeling.

Ten aanzien van het gebruik van woningen als tweede woning in de bebouwde kom van Retranchement, geldt onze "Verordening tweede woningen Sluis". Hierin staat dat het de rechthebbende op een woning verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders deze woning te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning of voor andere recreatieve doeleinden. Dit verbod geldt niet ten aanzien van iemand die een woning als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van inwerkingtreding van de Gebruiksverordening Tweede Woningen van de voormalige gemeente Sluis d.d. 9 juni 1994 (vastgesteld bij raadsbesluit van 24 juni 1993, laatstelijk gewijzigd op 28 mei 1994). Het is bij ons bekend dat u uw woning Markt 24 te Retranchement al voor het in werking treden van de

Gebruiksverordening Tweede Woningen in gebruik had als tweede woning. Het verbod is daarom niet van toepassing, u mag uw woning als tweede woning blijven gebruiken. Deze uitzondering heeft een persoonlijk karakter en geldt daarom alleen voor u. Bij verkoop van de woning geldt de "Verordening tweede woningen Sluis" en is het verbod wel van toepassing.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waterstaatswerk - Waterkering' wordt gewijzigd in een gebiedsaanduiding vrijwaringszone. Deze vrijwaringszone van de beschermingszone van de waterkering funtionneert als signaleringsfunctie.

Reclamant 25

Samenvatting

U verzoekt om aan de RK Kerken te Eede (Dorpsplein 5) en Hoofdplaat (Kersenlaan 8) de bestemming Centrum toe te kennen. Beide objecten zullen op korte termijn via u te koop aangeboden worden. De Parochie van deze kerken gaat over tot verkoop in verband met een nieuwe indeling van het kerkelijke gebruik in West Zeeuws Vlaanderen. De kosten voor onderhoud alsmede de meerjaren opstelling van deze kosten zijn voor de Parochie niet meer te dragen. Teneinde toch, binnen de huidige crisis, een mogelijke verkoop te kunnen realiseren is een zo breed mogelijk gebruik noodzakelijk. Derhalve verzoekt u het bestemmingsplan aan te passen, zodat de gebouwen en de omliggende grond in gebruik kunnen worden genomen voor centrum doeleinden, horecabestemming waaronder hotel en/of Bed and Breakfast en woning en/of appartementenbouw.

Overweging

De kerk in Eede valt niet binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan; zodoende laten wij deze kerk nu buiten beschouwing. Omdat wij belang hechten aan het behoud van de kerk aan de Kersenlaan 8 te Hoofdplaat, staan wij open voor het herbestemmen van dit object. Wij nemen daarom een wijzigingsbevoegdheid van 'Maatschappelijk' naar 'Detailhandel', 'Kantoren', 'Horeca' tot en met categorie 1c en/of 'Wonen' op. Aan deze wijzigingsbevoegdheid koppelen wij voorwaarden die u kunt terugvinden in het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor het perceel Kersenlaan 8 te Hoofdplaat wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Detailhandel', 'Kantoren', 'Horeca' tot en met categorie 1c en/of 'Wonen'. Hieraan worden de volgende voorwaarden gekoppeld:

- a. nieuwe functies uitsluitend binnen het bestaande gebouw mag worden gerealiseerd en realisatie van de functie gericht is op behoud van het bestaande gebouw;
- b. de regels ten aanzien van de nieuwe bestemming(en) van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. een bijdrage aan het Fonds Woningbouwontwikkeling (herstructureringsbijdrage) voldaan moet worden wanneer de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen'.

4. Tot slot

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat van de provincie Zeeland een brief is ontvangen waarin staat dat het ontwerp van het bestemmingsplan niet leidt tot het schrijven van een zienswijze.

5. Bijlagen

Bijlage 1. Onderbouwing Kiledijk 16 te Retranchement

Bijlage 1. Onderbouwing Killedijk 16 te Retranchement

Erik van Houten &
Martha Roelofs

■ ● ▲
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.

Zeeuwsch-Vlaanderen

Zwin

Ter Hofstede

Retranchement Killedijk 16

Haven-Kaaje

Dynamiek heden/verleden

Beeldende **KUNST**



Bijen

Nieuwe Economische Dragere

WONEN

DUURZAAMHEID

NATUUR

Mijn zilte hart krimpt en ruimt
Met de adem van de zee
Als ik vergeefs het zout wil vangen;
Dus dwaal ik bij het dode tij
Tot mijn dromen zijn verwaaid
Als ijle flarden van de zee;
Die drijven op de adem mee
En vormen, waar de glooiing helt,
Een zoutkristal dat glanst en zwelt
Anton Derlinger

Ruimtelijke Onderbouwing

Killedijk 16 Retranchement

Datum: Maart 2013

Opdrachtgevers: Erik van Houten & Martha Roelofs

Uitvoerenden : Jaap Verherbrugge & dr Ruud Muusze



Samenvatting

Culturele Werkplaats Killedijk 16 Retranchement

maart 2013

Aan de Killedijk 16 te Retranchement staat een agrarische schuur, die niet langer geschikt is of geschikt te maken is voor de doeleinden waarvoor die destijds is ontworpen en gebouwd¹. Daarom is het plan opgevat ter plaatse een “*Culturele Werkplaats*” te laten ontstaan, die aansluit bij de historische context van de plaats van vestiging qua activiteiten (bijvoorbeeld een imkerij is cultuurhistorisch gezien een belangrijke activiteit) en die middels de aan te leggen kikkerput een versterking biedt voor de in de nabijheid aanwezige natuur. Dat versterkt bovendien de natuurlijke beleving van de locatie. Inmiddels is door het gemeentebestuur een sloopvergunning afgegeven en een omgevingsvergunning voor de beoogde nieuwbouw.

Bij het toch eigentijdse ontwerp van deze nieuwbouw is bewust het traditionele schuurmodel als inspiratiebron genomen. Voorts zal een dekkende (hoofd-)kleur worden toegepast die enerzijds aansluit bij de traditionele bebouwing in de streek en die anderzijds een rustieke uitstraling heeft. Met deze compositie wordt een harmonieus samengaan bereikt tussen enerzijds de oude bestemming en de streekeigen bebouwing en anderzijds de nieuwe gebruiksmogelijkheden, alsmede de materialisering waarbij het duurzaamheidsaspect voorop staat.

Bij deze Culturele Werkplaats wordt stilgestaan bij en daarmee aandacht besteed aan de authenticiteit van activiteiten die in deze hoek van Zeeuws-Vlaanderen op een buitenhof voorkwamen² en die dus in de beoogde nieuwe stijl niet zullen detoneren. Bijgevolg zal grote zorg besteed worden aan de inpassing van de imkerij en de kikkerput. Daarnaast wordt in het licht van een zinvolle herbestemming van voormalige agrarische locaties en de uitoefening van het “*nieuwe werken aan huis*” voor de toekomst gedacht aan een muziekkamer, atelier en galerie. Dat is dan in overeenstemming met de Dorpsvisie Retranchement van 2012 en het advies daarover van het Zeeuwse Kwaliteitsteam.

¹ Qua materialisering van het te slopen opstal is sprake van stoffen die thans worden geweerd in de burgerlijke en utiliteitsbouw. Door de schaalvergroting in de landbouw is dat oude opstal in beginsel overbodig geworden en weinig efficiënt te benutten in relatie tot de landbouwwerktuigen van vandaag de dag.

² De naam van **Terhofstede** verwijst naar een boerderij [een buitenhof] uit de 12e eeuw die oorspronkelijk in bezit was van de [Sint-Baafsabdij](#) te [Gent](#) [monniken deden aan imkerij, ambachtelijk bierbrouwen, spinnen van wol en potten bakken]. Ten westen van Terhofstede werd in [1643](#) de [redoute Berchem](#) gebouwd die het [Zwin](#) tegen de Spanjaarden moest beschermen. In die tijd tekende de nog redelijk jonge Republiek zich al scherper af en was dus sprake van een begin van godsdienstvrijheid voor de Hugenoten, de Joden, waaronder de gekerstende Marrones/Marranen en de oorspronkelijke populatie. Het ligt **niet** voor de hand dat *Terhofstede* na 1643 nog in handen was van de Sint-Baafsabdij van Gent.

De bedijking in de omgeving is regelmatig onderwerp van discussie, aangezien eigenaren van de aan de dijken gelegen woningen zo dicht mogelijk bij hun woning willen parkeren. Om voor de locatie Killedijk 16 die problematiek te voorkomen is aan dit aspect bijzondere aandacht besteed. Bij dit ontwerp wordt op eigen terrein een door groen omgeven parkeervoorziening voor 6 auto's opgenomen, terwijl de verharding tevens is bedoeld voor de eventuele opslag van bijenkasten. De landelijke 'groene' inpassing van een en ander zal plaatsvinden met specifieke Zeeuwse beplanting die harmonieus zal aansluiten op de natuurbestemmingen in de omgeving.

De beoogde Culturele Werkplaats heeft geen negatieve consequenties voor het wandel en fietsgebied, maar kan de belevingswaarde daarvan verhogen vanwege de te ontplooiën natuurgerichte activiteit van de imkerij. Dit sluit ook aan bij de reconstruering van het Zwin. Het ligt voor de hand dat in de nabijgelegen natuurbestemmingen en in het hoogwaardige Zwin geen sprake zal zijn van de toepassing van bestrijdingsmiddelen³. In de bijbehorende nieuwe visie is ruimte voor de zogenaamde Nieuwe Economische Draggers.

De Culturele Werkplaats vormt dan ook een krachtige positieve impuls voor Retranchement en Terhofstede. De Dorpsraad van Retranchement ziet deze Culturele Werkplaats als een aanwinst en verwelkomt die dan ook van harte. Positieve reacties op het plan kwamen voorts van de Gemeente Sluis en de Provincie Zeeland. De bouw van de Culturele Werkplaats geschiedt met privaat geld en kan nog in 2013 gereed zijn.

oktober 2012

Martha Roelofs en Erik van Houten

³ Er bestaat een directe relatie tussen de toepassing van bestrijdingsmiddelen en de kwaliteit van de gewonnen honing.

Inhoudsopgave

Omgevingsvergunning Kiledijk 1 6 Retranchement

1 Inleiding	blz.
1.1 Aanleiding -----	8
1.2 Opbouw -----	13
2 Situatieschets	
2.1 Ruimtelijke context -----	15
2.2 Omgevingsinrichting -----	16
2.3 Duurzaamheid gebouw -----	19
3 Beleidskaders	
3.1 Rijksbeleid-----	21
3.2 Provinciaal beleid-----	22
3.3 Gemeentelijk beleid-----	24
3.4 Presentatie dorpsraad-----	25
3.5 Afrondende beoordeling-----	25
4 Kwaliteit van de leefomgeving	
4.1 Geluid-----	30
4.2 Milieu-----	30
4.3 Bodem-----	31
4.4 Archeologie-----	31
4.5 Water -----	35
4.6 Flora en Fauna -----	36
4.7 Externe veiligheid-----	36
4.8 Verkeer en buisleidingen-----	38
4.9 Luchtkwaliteit -----	38
5 Economische Dragers	
5.1 Oude Economische Dragers-----	41
5.2 Nieuwe Economische Dragers-----	41
6 Maatschappelijke toetsing en overleg	
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid--	44
6.2 Economische uitvoerbaarheid-----	44
 Bijlagen -----	 47
Lijst van afbeeldingen-----	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Opbouw



1.1 Aanleiding

Op de locatie Killedijk 16 te Retranchement kadastraal bekend, Sluis sectie L, 837 en 1102. (Afb.1) is een opstal⁴ aanwezig bedoeld voor agrarische activiteiten. Vanwege schaalvergroting in de landbouw is genoemd opstal overcompleet geworden. De aard en omvang van de bouw leent zich ook minder voor de moderne agrarische beroepsuitoefening. Initiatiefnemers hebben daarom besloten ter plaatse te komen tot de realisering van een Culturele Werkplaats. Een dergelijke nieuwe invulling heeft een aantal belangrijke algemeen werkende voordelen, te weten:

- De huidige agrarische bestemming brengt als onlosmakelijke consequentie met zich mee dat agrarische activiteiten in al de daarbij behorende facetten uitgeoefend kan worden, derhalve ook met de daaraan verbonden aanmerkelijke nadelen. Die nadelen zijn: onregelmatige uren waarop wordt gewerkt in met name de zaai- en oogsttijd, alsmede het frequent aan- en afrijden met landbouwvoertuigen en -werktuigen; het gebruik van moderne landbouwmachines (waaronder loonwerkmachines) van een dusdanige omvang en zwaarte dat de bedijking in deze omgeving er niet op berekend is; Voor de verbouw en uitbreiding van aanwezige (recreatie-)objecten in acht te nemen beperkingen die vanuit de agrarische sector kunnen worden afgedwongen.
- Er vindt een zinvolle herbestemming plaats van een vrijvallende locatie waarop een overcompleet opstal staat;
- Er wordt gestalte gegeven aan de uitgangspunten zoals die in de Dorpsvisie Retranchement (2012) zijn gegeven en waarop een positief advies is uitgebracht door het Zeeuwse Kwaliteitsteam.

Situering op bebouwde vlak

De situering van de nieuw te bouwen schuur blijft nagenoeg gelijk aan die van de bestaande schuur (afb. 2 en 3). Het te bebouwen oppervlak wordt kleiner zodat binnen het huidige bebouwde vlak wordt uitgekomen. Qua afmetingen bestaat er dan ook overeenstemming met het gelden bestemmingsplan, met als gevolg dat de Omgevingsvergunning inmiddels is verleend.

⁴ De huidige agrarische schuur wordt al jaren niet meer gebruikt en is in hoge mate ten prooi gevallen aan beginnend verval. De materialisering past niet meer in deze tijd. sloopvergunning voor deze schuur is inmiddels verleend.(Bijl. 6).

Hoofdvorm

De hoofdvorm van het nieuwe bouwwerk is helder en eenduidig. Het gebouw heeft een eenvoudige vorm met rechthoekige plattegrond en is opgebouwd uit een bouwlaag met zadeldak.

Compositie

De gevels zijn in samenhang met het totaalbeeld ontworpen en voldoen daarmee aan de gebiedscriteria. De gevelcompositie bezit een bepaalde mate van abstractie, door de wat vrijere positionering van de ramen. Deze gevelperforaties geven de schuur een eigentijds en harmonieus karakter. De concrete richtlijnen van de gebiedscriteria schrijven traditioneel materiaal gebruik voor. In het kader van de kwaliteit van bouwstoffen en de duurzaamheid kunnen echter niet langer gekoolteerde overnaadse houten schuurdelen worden toegepast. Daarom is gekozen voor een moderne materialisering met de uitstraling van een boerenschuur. In opdracht van de initiatiefnemers is zeer bewust het traditionele schuurmodel als leidende inspiratiebron genomen. Daarnaast wordt een dekkende (hoofd-)kleur toegepast, die enerzijds aansluit bij de traditionele bebouwing in de streek en die anderzijds een rustieke uitstraling heeft.

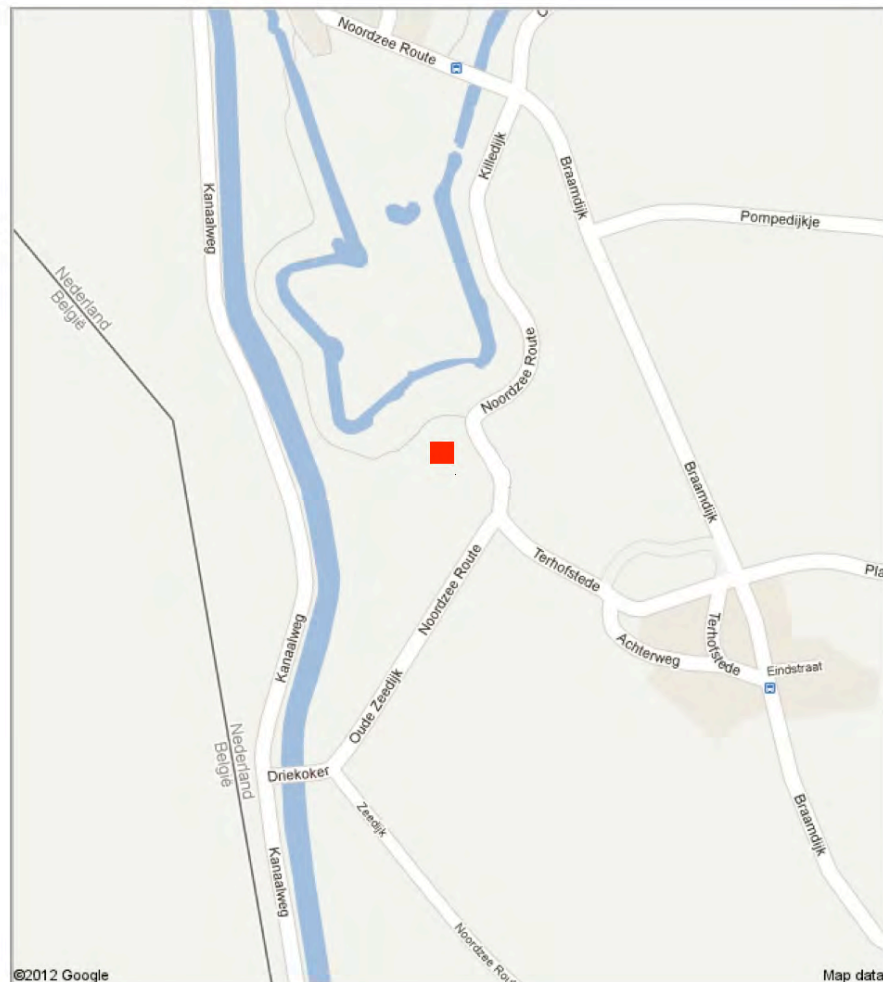
Met deze compositie wordt een harmonieus samengaan bereikt tussen enerzijds de oude bestemming en de streekeigen bebouwing en anderzijds de nieuwe gebruiksmogelijkheden, alsmede een materialisering waarbij het duurzaamheidsaspect voorop staat. De conclusie is gerechtvaardigd dat in deze situatie voor het nieuw te bouwen opstal de vertaalslag van traditioneel materiaal (overnaadse gekoolteerde planken delen) naar hoogwaardige metalen gevels en dak goed denkbaar is. Dit resulteert in een helder en overtuigend architectonisch en duurzaam ontwerp⁵.

⁵ De concrete richtlijnen van de gebiedscriteria die hier van toepassing zijn vragen een gedekte donkere kleur voor grote gevelvlakken. De keuze voor antraciet voor gevels, kozijnen en daken is daarmee in overeenstemming en passend bij het ontwerp.



Afb. 1a en 1b Oude schuur aan Killedijk 16 Retranchement. Noord-en Westzijde

Adres **Killedijk 16**
4525 Retranchement



afbeelding 2

Plaatsbepaling Killedijk 16 t.o.v. de Wallen en uitwateringskanaal.

1.2 Opbouw



afbeelding 4 Luchtfoto Killedijk 16 Retranchement

De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het voorgenomen initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke context van de nieuwbouw. (Afb. 4)

In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is.

Hoofdstuk 4 behandelt milieu, geluid e.d.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische dragers.

In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke toetsing behandeld.

2 Situatieschets

2.1 Ruimtelijke context

2.2 Omgevingsinrichting

2.3 Duurzaamheid Gebouw



2.1 Ruimtelijke context

Beschrijving Killedijk 16 te Retranchement

De toestand van de huidige schuur is beschreven in hoofdstuk 1, deze schuur zal worden gesloopt (Bijl.6). De omzetting van agrarische bestemming naar de zgn. "Culturele Werkplaats" wordt bestuursrechtelijk besproken in hoofdstuk 3 en inhoudelijk als Nieuwe Economische Drager, in hoofdstuk 5. Het nieuw architectonische ontwerp, zie bijlage 13 voor uitvoerige bespreking. (afbeelding 5). Dit ontwerp werd door de Commissie Welstand uitvoerig besproken en is reeds goedgekeurd. (Bijl.10). Bij het ontwerp staan twee punten centraal

1 Functionaliteit

2 Duurzaamheid



Afbeelding 5 Nieuwe ontwerp Killedijk 16 Retranchement

Bij de functionaliteit, muziek kamer lesruimte, atelier, galerie etc., werd uitgegaan van de zaken die worden genoemd in hoofdstuk 5, namelijk de Nieuwe Economische Dragers. Bij het ontwerp is rekening gehouden met akoestiek, geluidsisolatie en lichtinval. De duurzaamheid wordt beschreven in paragraaf 2.3

Adres **Killedijk 16**
4525 Retranchement



Afbeelding 6 Bereikbaarheid Retranchement

Retranchement is letterlijk gelokaliseerd op de grens van Nederland en België (afb. 6). Binnen de doelstellingen van de “Culturele Werkplaats” valt ook haar grensoverschrijdende karakter. De plaats is rustig, de rust wordt slechts doorbroken door fietsers. Het omliggende natuurgebied en de cultuurhistorische omgeving van de “Wallen” zorgen voor een artistiek inspirerend klimaat. Toeristisch is deze plaats een van de parels die West Zeuwsch Vlaanderen rijk is.

2.2 Omgevingsinrichting

Er is enige begroeiing tegen het huis. Voor het huis is een open ruimte gehouden met boom, Noot en Linde. Vanaf de betonplaten naar de weg

toe, gebruiken we veel bomen en aan de noordkant heesters. Er is een half omsloten ruimte waar 6 auto's kunnen parkeren. Aan de achterkant een 10 tal fruitbomen in het gras. (Afb.8)

Naast artiest is Dhr.van Houten ook actief imker(Afb.7). Zijn 6 bijenvolken zullen voor de eigen en voor de fruitbomen in de omgeving een zegen zijn.

Afbeelding 7 Bijenkolonie van Dhr.van Houten



Afbeelding muur:

Sloopmateriaal van schuur. Waar 6 auto's achter geparkeerd kunnen worden.



2.3 Duurzaamheid gebouw.

Bij ontwerp van het gebouw is uitgegaan van een wettelijke waarde van Rc5. Tevens is de materiaalkeuze bepaald door mogelijkheden tot hernieuwd gebruik. Energie label komt uit op A/A+, afhankelijk van de te kiezen technische installatie.

De constructie, spanten met bekleding, wordt in staal uitgevoerd. Dit heeft in aanvang, grondstofwinning en fabricageproces wel een relatief hoge CO2 belasting. Maar door de lange levensduur, (Eiffeltoren), en het makkelijk herbestemmen tot hoogwaardig bouw materiaal, komt het aan een lage CO2 belasting.

Als fundering wordt een betonnen plaatfundering toegepast welke afdoende wordt geïsoleerd. Bij een plaatfundering is er sprake van aanzienlijke materiaal besparing ten opzichte van een balkfundering welke wordt ondersteund door heipalen en voorzien van een beton systeemvloer. De belangrijkste besparing (30%) is cement, welke ook de grootste CO2 belasting veroorzaakt. Beton is eenvoudig te hergebruiken als laagwaardige vulstof in wegenbouw en betonindustrie. Ook hier wordt een belangrijke CO2 winst geboekt.

De dakafwerking en binnenwanden bestaan alle uit prefab HSB elementen.

Deze elementen bevatten voor een belangrijk deel hout en houtproducten, plaatmateriaal. Al deze houtproducten zijn FSC/PEFC gecertificeerd. Tevens draagt hout sterk bij aan de vermindering van CO2 uitstoot. Van deze producten kunnen we stellen dat ze CO2 neutraal zijn. Tevens is hout en plaatmateriaal eenvoudig terug te bestemmen als hoogwaardig product. Het toegepaste isolatiemateriaal is minerale wol. Dit heeft een zeer gunstig effect op reductie van CO2 t.b.v. verwarming en conditionering van het gebouw. Dit product is eenvoudig te hergebruiken als hoogwaardige grondstof voor nieuwe isolatie. De toegepaste bouwfolie is goed recyclebaar als grondstof voor kunststof verpakkingen -en isolatie producten.

Door de inzameling van hemelwater op het eigen terrein wordt het openbare rioolsysteem minder belast en het gebruik van leidingwater beperkt. Ook deze maatregel draagt bij aan minder milieubelasting. Tevens is de functie van deze waterberging geschikt voor bluswater (minimaal 300 m3) en voor de inrichting als kikkerput.

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.2 Provinciaal beleid

3.3 Gemeentelijk beleid

3.4 Presentatie aan en door Dorpsraad

3.5 Afrondende beoordeling



3. Beleidskaders

De beoogde ontwikkeling zijnde een 'Culturele Werkplaats' met agrarische en natuurgerichte componenten alsmede bewoning aan de Kiledijk 16 te Retranchement past binnen de beleidskaders van het ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante Rijks- Provinciale en Gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling

West Zeeuwsch Vlaanderen is in de nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Deze moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd, en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Zij nemen, op basis van de globale begrenzing van de PKB kaart een gedetailleerde begrenzing van de nationale landschappen op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling. De kernkwaliteiten van West Zeeuwsch Vlaanderen zijn:

- Polderpatroon en geulensysteem;
- Overgang van zanderige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied met verschillende mate van openheid.
- De aanwezigheid van verdedigingswerken.

Terhofstede is buiten de omwalling gelegen, zoals ook de toekomstige hof aan de Kiledijk 16 dat zal zijn. Historisch gezien is de locatie dus een aangewezen plaats om een imkerij in te passen. Dit levert tevens een bijdrage aan de toeristisch-recreatieve betekenis (naastgelegen aan de fietsersroute).

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk stelt in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de internationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert

drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middenlange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving richt zich tevens op het behoud van cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO werelderfgoed, kenmerkende stad-en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Het initiatief is er op gericht om in aansluiting van de natuur in de omgeving een belangrijke – ook cultuurhistorische - bezigheid, namelijk de imkerij, gestalte te geven in Terhofstede. Dit sluit aan bij de identiteit van het gebied en bij Terhofstede, evenals de overige activiteiten die in de Culturele Werkplaats zullen worden ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over 15 tot 20 jaar moet uitzien. Het plan is de opvolger van het eerdere Omgevingsplan 2006-2012 en nog drie belangrijke voorafgaande beleidsplannen, te weten: Het *Streekplan Zeeland* (1997), *Samen slim met water* (2000) en *Groen licht* (2000). Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt van het *Omgevingsplan Zeeland*. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten.
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek.

De relevante hoofddoelstellingen nader beschouwd:

Omgevingskwaliteit & dynamiek

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen voor zover de inpassing van deze ontwikkelingen niet te koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Daarom is onderscheid gemaakt in een tweetal strategieën (Bijl. 14):

1. De strategie: beschermen.
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling sluit het nauwste aan bij de laatstgenoemde strategie, ofschoon er vanwege het maken van een kikkerput zeer zeker een belangrijk element van bescherming (van de kikkerstand in West-Zeeuwsch-Vlaanderen) aanwezig is.

Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen een aantal aspecten een rol. Bij niet beeldbepalende vrijkomende agrarische bebouwing /bouwvlakken is de praktijk nogal eens dat vrijkomende agrarische bebouwing gekocht wordt door particulieren teneinde via omzetting burgerbewoning te realiseren. Als de bebouwing een detonierend karakter heeft is sloop mogelijk en behoort realisering van een meer passende bebouwing tot de mogelijkheden. Alsdan is sprake van het wegpoetsen van ontsierende elementen gevolgd door een verrijking voor de omgeving in de vorm van de nieuwe bebouwing. Deze situatie is hier aan de orde. Die dynamiek wordt als positief gewaardeerd, terwijl er bovendien nieuwe ontwikkelingen op gang komen die positieve energie aan de dorpsgemeenschap met zich meebrengt.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (juni 2010) is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, PRV, dat in de plaats is gekomen van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf. Reeds eerder is van de zijde van de provincie bij mode van de verantwoordelijke gedeputeerde⁶ vernomen dat er vanuit provinciale optiek geen bezwaren bestaan ten aanzien van het voorliggende initiatief.

⁶ De Provincie Zeeland (Gedeputeerde Heijning) werd door Dhr. Van Houten in mei 2012 geïnformeerd. Deze verantwoordelijke portefeuillehouder reageerde positief op de plannen van de Culturele Werkplaats +wonen.

Nota Cultuurhistorie en monumentenzorg

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie een van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam in stand houden van de identiteit en herkenbaarheid van onze dagelijkse leefomgeving. In de nota Cultuurhistorie en monumentenzorg is hieraan verder uitwerking gegeven. In het kader van economie en toerisme is cultuurhistorie van belang omdat cultuurhistorische locaties onze provincie aantrekkelijk maken voor bewoners en bezoekers. Daarnaast is een plek met een duidelijke historische betekenis een aantrekkelijke vestigingsplek. De provincie ziet een kans om met behulp van toerisme het belang van cultuurhistorie en monumenten steviger in het beleid van de provincie en andere overheden te verankeren. Deze eigenheid van Zeeland en van de verschillende regio's wil de provincie behouden en voor de huidige bevolking en de navolgende generaties. Daarbij beschouwt de provincie cultuurhistorie in relatie met de omgeving, gebouwen, het landschap, de beleving van betrokkenen, ruimtelijke en sociaaleconomische ontwikkelingen. Ook dient cultuurhistorie gebruikt te worden als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen. Er dient nu overgegaan te worden tot het nemen van maatregelen, voordat onderdelen van cultuurhistorie voorgoed verloren gaan, wat grote gevolgen heeft voor de kwaliteit van onze leefomgeving, voor de toeristische aantrekkelijkheid, de aantrekkelijkheid als woon en verblijfplaats.

Zoals reeds eerder is aangegeven vormt Terhofstede, zoals in vroeger dagen de aangewezen plaats om een hof in te richten met natuurgerichte componenten die tevens gelinkt zijn aan de cultuurhistorie. De locatie is voor de vestiging van een imkerij een aangewezen plaats, evenals voor het maken van een kikkerput. De cultuurhistorische context is als inspiratiebron gebruikt voor deze nieuwe ontwikkeling die voor een deel teruggaat op de historie van Terhofstede. De toeristische aantrekkelijkheid wordt verhoogd omdat de beoogde Culturele Werkplaats in de nabijheid ligt van fietsroutes.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Op basis van het recente bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Sluis is inmiddels de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van het ontwerp.

Woonvisie Sluis (september 2004)

Deze woonvisie dient ondermeer als kader voor de woningbouw-programmering op een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties . Daarnaast moet de visie inzicht geven in de samenhang van verschillende facetten van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Sluis, de problemen waar de gemeente mee wordt geconfronteerd (werkgelegenheid, de terugloop in inwoneraantal, het wegvallen van het draagvlak voor voorzieningen, leefbaarheidprojecten) maar vooral ook de kansen/ potenties die er nog in het verschiet liggen op het gebied van recreatie en toerisme, zorg en wonen, wordt ingezet op selectieve groei en zorgvuldig beheer van de woningvoorraad.

In de kernen zijn recent wooneenheden vrij gevallen, vanwege het maken van een wooneenheid daar waar daarvoor nog sprake was van twee zelfstandige wooneenheden. De programmering kan derhalve geen beletsel vormen. Daarenboven is sprake van een selectieve groei omdat de beoogde bouw en het bijbehorende gebruik in ruime zin een impuls geven aan Terhofstede en Retranchement zonder dat sprake is van negatieve effecten. Eerder is sprake van zeer positieve aspecten, omdat een verpauperd geheel wordt geamoveerd en tevens het gevaar van legitiem toe te laten (en daarmee door derden te verdragen) hinder van agrarische activiteiten wordt geneutraliseerd.

De beoogde voorziening past in het proces voor de valorisatie van kernen, terwijl aan de herkenbaarheid en de kwalitatieve identiteit van Terhofstede wordt bijgedragen. Daarmee past het initiatief tevens in de aangehaalde woonvisie.

Welstandsnota 2008

De gemeenteraad heeft op 24 april 2008 de gewijzigde Welstandsnota vastgesteld. De nadruk van het welstandstoezicht ligt op het behoud van de karakteristieke kernen en invalswegen. De welstandscommissie heeft met inachtneming van deze nota haar goedkeuring gegeven aan het bouwplan, wat door het bevoegde gezag (B&W) is gevolgd.

3.4 Presentatie aan en beoordeling door Dorpsraad

De plannen van Dhr. van Houten zijn tweemaal gepresenteerd en toegelicht aan de Dorpsraad van Retranchement. De dorpsraad is tot een unaniem positief oordeel gekomen⁷.

⁷ (Bijl 8). Brief 20-7-2012: `Bij de eerder gepresenteerde plannen door Dhr. van Houten in de bestuursvergadering van de Dorpsraad heeft het bestuur aangegeven positief te staan tegenover de plannen. De dorpsraad denkt dat deze plannen aansluiten op de dorpsvisie die is opgesteld om de leefbaarheid van Retranchement een impuls te geven. Uiteraard gaan wij er vanuit dat de uitvoering van de plannen via de gebruikelijke procedures gevolgd zullen worden bij de bevoegde instanties zoals gemeente en provincie, die daarvoor de gebruikelijke wet en regelgeving hanteren. Wij hebben er alle vertrouwen in dat dit op de juiste

3.5 Afrondende beoordeling

Ook ingevolge het provinciale beleid is inmiddels de idee geaccepteerd dat de positie en de functie van het landelijk gebied sterk veranderen (door onder andere die schaalvergroting van landbouwbedrijven & noties ten aanzien van natuurontwikkeling). De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces aldus de provincie, doordat voormalige boerderijen en dito bebouwing voor hergebruik met een woonbestemming in aanmerking komen. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt bij de stimulering van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied en de kernrandzone van kleine kernen en bebouwingsconcentraties. Dit sluit aan op het door het Rijk ingezette locatiebeleid met een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Bebouwing was reeds aanwezig die zinvol wordt vernieuwbouwd met inachtneming van richtafstanden voor wat betreft planologische inpassing, milieuwetgeving en veiligheid. Ontegenzeggelijk wordt aangesloten bij de provinciale bundelingsgedachte, zorgvuldig (her)gebruik, het realiseren van kwaliteit en diversiteit. De gemeenteraad heeft ingestemd met de komst van het beoogde initiatief⁸.

Naast bovengenoemde positieve aspecten zijn er nog andere - ook voor de (woon-)omgeving geldende - aanzienlijke winstpunten te noemen:

- De leefbaarheid wordt bevorderd, namelijk door het tegengaan van verpaupering en het tegengaan van het ontstaan van een spookdorp waarbij slechts een klein gedeelte van de woningen in stand wordt gehouden door eigenaren die elders hun hoofdverblijf hebben. Voor Terhofstede doet zich thans een individuele mogelijkheid voor om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en de instandhouding van die bewoningsconcentratie als woonlocatie. Dit helpt om verdere afglijding te voorkomen⁹.
- Permanente bewoning waarborgt nog enige gewenste sociale controle in de buurt, met name ten aanzien van de eigendommen die grote delen van het jaar niet worden bewoond. Dit betreft de

manier wordt toegepast. Daarenboven wordt door de Dorpsraad in het kader van de vernieuwde dorpsvisie een zelfde signaal afgegeven.

⁸ In haar brief d.d. 17-10-2011 aan Dhr. van Houten delen B & W Sluis mede het amendement van de gemeenteraad als volgt te ondersteunen. *'De gemeenteraad heeft tijdens zijn vergadering van 23 juni 2011 de door u ingediende zienswijze in overweging genomen en heeft middels een amendement het volgende besloten: Voor het perceel Killeldijk 16 wordt een agrarisch bouwvlak opgenomen met de bestemming AW-LW, alsmede met de NED voor culturele werkplaats. De NED's zijn opgenomen in een bijlage in de toelichting, deze bijlage wordt aangepast. De mogelijkheid om een woning te realiseren wordt niet uitgesloten.'* Naderhand hebben burgemeester en wethouders de medewerking wat geprecisieerd in de brief d.d. 25-01-2012 waarin onder andere wordt vermeld: *'Wij zijn in principe bereid toch medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning (750m3) op het betreffende perceel. Het verlenen van medewerking is echter enkel mogelijk door het volgen van een procedure voor afwijken van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning).....'*

⁹ Bovendien is het een mogelijkheid die voor de overheid budgettair neutraal verloopt.

veiligheid in de eigen buurt in de zin van het voorkomen van vandalisme en het hebben van vrij spel voor het inbrekersgilde.

- Een onverkort behouden van de agrarische bestemming van de locatie brengt met zich mee dat daar naartoe ook zeer zwaar en intensief landbouwverkeer wordt getolereerd, al dan niet van machines van loonwerkers. Gelet op de bebouwing in de nabijheid, de breedte van de wegen en de nabijheid van de komgrens (Verkeersveiligheid en beperking tot een maximumsnelheid tot 30 km/u), is een agrarische bestemming om die reden voor omwonenden in beginsel niet langer opportuun, zodat een herbestemming tot Culturele Werkplaats met bewoning voor hen tot groter voordeel strekt.
- Tevens zal een onverkort behouden van de agrarische bestemming voor de bewoners van (recreatie-)woningen in de omgeving bezwarend zijn voor wat betreft het woongenot. Last vanwege de agrarische activiteiten dientte worden geduld, temeer omdat er op provinciaal en gemeentelijk niveau er voor is gekozen dat bewoning in het buitengebied geen belemmering voor landbouwuitoefening mag impliceren.
- Voorzover niet eerder aangehaald, betekent de kikkerpoel een versterking van het netwerk aan poelen in Zeeuws-Vlaanderen voor rugstreeppad etc.

In dit hoofdstuk is uitgebreid in gegaan op de verschillende beleidsdocumenten die tot toetsing noodzaken. De *overall*-conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van zowel Rijk, Provincie Zeeland als de gemeente Sluis en daarenboven van harte onderschreven wordt door de Dorpsraad van Retranchement.



Afbeelding 9 Uitbreidingsplannen Het Zwin

Kwaliteit en Leefomgeving

4.1 Geluid

4.2 Milieu

4.3 Bodem

4.4 Archeologie

4.5 Water

4.6 Flora en Fauna

4.7 Externe veiligheid

4.8 Verkeer en buisleidingen

4.9 Luchtkwaliteit



4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder, 1 januari 2007, geeft aan dat bij realisatie van nieuwe bebouwing als beoogd, in beginsel akoestisch onderzoek verplicht zou zijn. Ingevolge artikel 74 Wgh zijn alle wegen gezoneerd met uitzondering van 30 km/u wegen en woonerven. De nieuwe woning is gelegen aan een weg waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. De verkeersintensiteit is zeer laag. Voor gezoneerde wegen geldt de grenswaarde van 48 dB aan de gevel. De waarde wordt berekend op basis van Lden. Hierbij verwijzen we naar artikel 77 Wgh. In dit geval is er sprake van (ver)nieuwbouw met een beoogd gebruik als Culturele Werkplaats met bewoning aan de Killedijk 16. De Killedijk is een weg met voornamelijk bestemmingsverkeer, en in het bijzonder met een ontsluitingsweg leidende naar een perceel. Het aantal auto's dat in de zomer passeert is kleiner dan 5 per uur, het aantal fietsers circa 50 per uur.(eigen waarneming). De afstand tot deze weg is ruim bemeten en bedraagt ruim 45 meter. Conclusie: Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat er geen aanleiding bestaat om aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.2 Milieu

Door aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd. Conclusie: Vast staat dat milieuhinder geen belemmering vormt voor de nieuwe ontwikkeling aan de Killedijk 16.



Afb. 10 Asbest in de oude schuur Killedijk 16.

4.3. Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde woningwet (WW) in werking getreden. In de WW is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een bodemonderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat B & W een beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het nieuwe gebouw aan de Killedijk 16 is niet gebleken van verontreinigingen die vergunningverlening in de weg zouden staan. Conclusie: Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie

Historische beschrijving

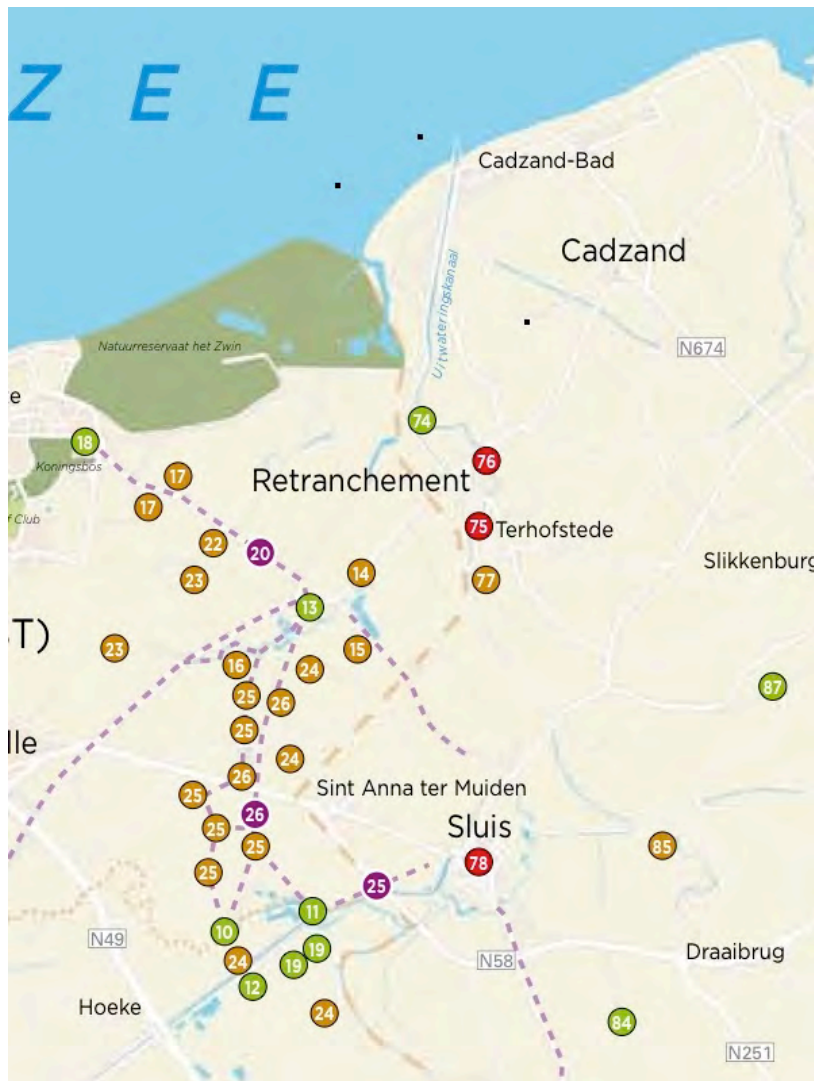
Het verdedigingsbolwerk van Retranchement (Frans voor verschansing of bolwerk) (Afb. 11 en 12) stamt uit de Tachtigjarige Oorlog. Destijds is het opgeworpen op aanwijzing van prins Maurits om de Zwingel te verdedigen tegen de Spanjaarden. Gedurende de Tachtigjarige Oorlog woonden er alleen soldaten. Later groeide het complex uit tot een gewoon dorp. Het maakt deel uit van de Staats Spaanse Linies die een aaneenschakeling zijn van forten en liniedijken die getuigen van de woelige strijd die werd geleverd in de Tachtigjarige oorlog en de Spaanse Successieoorlog (Afb 13).



Afbeelding 11 Luchtfoto wallen Retranchement



Afbeelding 12 Retranchement /Cadsandria



Afbeelding 13 Staats Spaanse linies rond Retranchement. no 75 is Fort Nassau Terhofstede (1604)

De omgeving waar de nieuwbouw zal plaatsvinden heeft een historie die gekenmerkt wordt door dynamiek, bedrijvigheid en verandering van activiteit. Terug kijkend in de geschiedenis wordt Ter Hofstede reeds in de 13e eeuw genoemd. Op de goederenlijst van de Sint Baafsabdij komt de plaatsnaam voor, omdat er een tiendenschuur stond waar agrarische activiteiten plaatsvonden. Hier droegen de boeren ook een tiende van de oogst af ten behoeve van de abdij. Dus toen al economische activiteit. Later in de 16 eeuw werd een getijdehaven aan de Zwinzijde gemaakt. (Bijl.12) Deze heeft tot 1843 dienst gedaan. Door verzanding van het Zwin werd de haven onbereikbaar. Op de hoogte van voormalig Fort Oranje werd een nieuwe haven aangelegd. Deze is tot 1873 in functie geweest. Met de komst van de internationale dijk kwam aan deze

activiteit een einde. De haven of ook wel Kaaie was voorzien van een 'zate' waardoor laden en lossen onafhankelijk van het getij door kon gaan. Havens van dit type worden ook wel "*killetje*" genoemd. Vandaar wellicht de naam Killedijk. In die tijd wordt er ook melding gemaakt van drie graanschippers die het graan transporteerden naar Dordrecht, Rotterdam en Middelburg. De verhandelde landbouwproducten waren Haver, Gerst, Tarwe en Peulvruchten. Er was ook een "Havenregelement" wat o.a. voorzag in het betalen van "Havengeld". Het tarief varieerde van Hfl 0,30 tot Hfl 1,50 naar gelang de grootte van het schip. Aan de haven of kaaie stonden twee huizen en een magazijn. In een van de woningen was ook een herberg, in de andere woning een avondwinkel. Ook in die tijd volop bedrijvigheid aan de Kaaie. Er zijn nog rudimentaire resten van deze haven in het landschap zichtbaar.

De geplande nieuwbouw brengt nieuwe activiteit op een plaats waar tenminste de afgelopen 150 jaar agrarische activiteit plaatsvond. Eeuwenlang was dit een dynamisch gebied, nu wordt deze dynamiek op bescheiden schaal weer nieuw leven in geblazen. Conclusie: De nieuwbouwplannen geven geen aanleiding tot nader archeologisch onderzoek.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Thans is de waterparagraaf juridisch vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze paragraaf wordt ingegaan op het water en de daarmee gerelateerde aspecten. Het nieuwe gebouw wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Er is geen toename van het bebouwd oppervlak. Het hemelwater wordt op het eigen terrein opgevangen in een bassin wat wordt ingericht om dienst te doen als bluswaterberging. De minimale capaciteit zal voldoen aan de daarvoor gestelde eis van 300 m³. Het geheel zal landschappelijk zodanig worden aangelegd dat het refereert aan de voormalige haven waarvan de resten nog zichtbaar zijn in het aangrenzende weiland. Conclusie: De geplande nieuwbouw zal de waterkwaliteit en huishouding niet aantasten. Dit is ook

aan de orde gekomen bij de vergunningverlening, terwijl er geen beletselen zijn opgetreden in het kader van de verleende omgevingsvergunning.

4.6 Flora en Fauna

Het wallencomplex Retranchement (27 ha) is een aaneenschakeling van kleine landschapselementen. Dijken, weitjes, meidoornhagen, knotbomen, hoogstamfruit en drinkputten liggen verspreid over het gebied. Bekend is 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. Verder herbergen de wallen nog een groot aantal andere soorten. In 1999 zijn bij een uitgebreide inventarisatieronde 293 soorten wilde planten gevonden. Kortom een uitgelezen plaats voor het herintroduceren van een imkerij!

Niet minder waardevol is Retranchement als één van de laatste leefgebieden van de boomkikker in Zeeuws Vlaanderen. Op zwoele lenteavonden in mei zijn de mannetjes te horen. Zittend aan de oevers van het water "kekken" zij om de gunst van de vrouwtjes. De natuurlijke biotoop bestaat uit jonge en natuurlijke poelen in laaglandriviersystemen. De boomkikker is echter niet kieskeurig en heeft in kleinschalig agrarisch landschap, met veel hagen en veedrinkpoelen, een vervangende biotoop gevonden. Favoriet zijn wateren met aangrenzende struikachtige begroeiing, maar ook in tuinen, parken, houtwallen, weilanden en bosranden kan de kikker worden aangetroffen. Er is een voorkeur voor bepaalde planten zoals aardbei, gele lis, hondsroos, hop, ridderzuring, rode bes en wilde kamperfoelie. Langs de kruidenrijke oevers fladderen felgekleurde libellen op zoek naar prooi. In zandige stijlkantjes wonen enkele soorten graafbijen en - wespen. Deze en andere insecten vormen het stapelvoedsel van de zangvogels die broeden in de meidoornhagen. De oude knotbomen geven onderdak aan de steenuil. De plannen voor de inrichting van het gebied, Kiledijk 16, houden zeer specifiek rekening met deze waarden. Deze worden door de keuze van beplanting en inrichting, ondersteund en daarmee versterkt. Zo worden er "insecten hotel" ingericht, een kikkerput gegraven, erfbeplanting aangebracht gericht op de aanwezige fauna, bloemenweide aangelegd t.b.v. bijen. Conclusie: Het nieuwe gebouw en de daarbij behorende omgevingsinrichting draagt bij aan de instandhouding en de diversiteit van de flora en fauna van Retranchement/Terhofstede.

4.7 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn: het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes). Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend. **Op basis van de provinciale risicokaart ligt het plangebied niet binnen risicocontouren van inrichtingen.** Conclusie: Risicovolle inrichtingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Verkeer en buisleidingen

In de publicatie *“Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen”* (augustus 2004) zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). De culturele Werkplaats

zal mogelijk wat (gemotoriseerde) verkeersbewegingen genereren, doch in relatie tot de oorspronkelijk toegestane verkeersbewegingen voor agrarische activiteiten is dat als nagenoeg neutraal of als verminderd te waarderen. Op eigen terrein zal voor eventueel bezoek ruim worden voorzien in parkeergelegenheid. Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen ter plaatse kan, gelet op de bestaande achtergrondwaarden voor fijn stof en NOx, dan ook de zeer realistische verwachting worden uitgesproken dat geen overschrijding van de normering uit de Wet milieubeheer zal optreden. Conclusie: Verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Een van de elementen daarvan is dat projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de vervanging van een schuur door woning. Hierbij kan de bovenstaande regeling worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is: 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van één woning op de plaats van bestaande schuur. Derhalve is de beoogde ontwikkeling kleiner dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM.

Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Uitvoering van het bouwplan zal leiden tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de nieuw te bouwen woning. Echter door beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten zal eveneens sprake zijn van een afname van het aantal te verwachten verkeersbewegingen. Hierdoor zal deze geringe toename ruimschoots worden gecompenseerd.

Conclusie: Gezien het bovenstaande is het dan ook niet noodzakelijk dat er onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Een van de elementen daarvan is dat projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit beperkt zich op basis van deze regelgeving tot ruimtelijke projecten die *'in betekenende mate'* bijdragen aan de problemen met luchtkwaliteit. Bestuursorganen hoeven alleen nog na te gaan of een voorgenomen project *'in betekenende mate'* de grenswaarde (dreigt) te overschrijden. Draagt een project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

Zoals bekend betreft de beoogde ontwikkeling de vervanging van een aan verpaupering ten prooi wordend bouwsel met daarin asbest door een in de omgeving ingepast nieuw bouwsel inhoudende een "Culturele Werkplaats" met een imkerij, natuurgerichte componenten, een naastgelegen kikkerput en bewoning. Hierbij kan de bovenstaande regeling worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. De realisering van de nieuwe bebouwing vindt plaats in het polderlandschap. Gelet op deze gunstige situering mocht bij de vergunningverlening redelijkerwijze de conclusie worden getrokken dat het aspect luchtkwaliteit geen verdere belemmering is geweest voor de realisering van de bebouwing, temeer omdat er te Retranchement/Terhofstede nergens sprake is van overschrijding van de desbetreffende waarden.

De beoogde ontwikkeling is ten eerste kleiner dan de realisatie van 1 500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en valt daarmee onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Secundair: ook als NIBM-tool wordt toegepast is er evenmin sprake van een probleemsituatie. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit verder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Uitvoering van het bouwplan in combinatie bewoning zal mogelijk leiden tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de nieuwbouw.

Hier staat tegenover de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Bedacht moet namelijk worden dat er een vergelijking dient plaats te vinden van de voorheen planologisch mogelijke situatie ten opzichte van de nieuwe situatie. Uitgaande van een heersende agrarische bestemming en dito gebruik moet rekening gehouden worden met meer verkeersbewegingen, met name in de zaai- en oogstperioden. In de nieuwe

situatie zal derhalve sprake zijn van een belangrijk minder aantal te verwachten verkeersbewegingen. Conclusie: Gezien het bovenstaande is het niet noodzakelijk dat er onderzoek wordt gedaan naar de luchtkwaliteit.

5 Economische dragers

5.1 Oude Economische dragers

5.2 Nieuwe Economische Draggers



5.1 Oude economische dragers

Het bouwplan betreft de sloop van een agrarische bedrijfschuur en de nieuwbouw van een culturele werkplaats met natuurgerichte componenten, een naastgelegen kikkerput en bewoning. Sprake is van een aangewezen bouwplan. De grondexploitatiewet zoals inmiddels opgenomen in de Wro is hierop niet van toepassing. Het geheel is reeds in het bezit van de initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling wordt bekostigd uit eigen middelen. De kosten voor het volgen van de planologische procedure(s) worden op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht.

5.2 Nieuwe Economische Draggers.(NED's).

In hoofdstuk 3 is mede ingegaan op de cultuurhistorische positie van Retranchement. Tevens wordt verwezen naar het rapport "Truzement: Dorp aan het Zwin" (Bijl.11). Daarin komen de toeristische toekomst kansen uitvoerig aan bod. Er bestaat een grote behoefte aan NED's, terwijl die goed samen gaan met de aanwezige bewoning en bebouwing, ongeacht of die permanent of recreatief van aard is. De "Culturele Werkplaats" is een dergelijke Nieuwe Economische Drager die zonder meer past in de Dorpsvisie van Retranchement (Bijl.8). Voor de Culturele Werkplaats zijn twee zaken van bijzonder belang, te weten het beleid voor vrijvallende agrarische bebouwing en het opzetten van nieuwe economische activiteiten.

Reeds eerder zijn in deze rapportage de mogelijkheden voor vrijvallende agrarische bebouwing aan de orde gesteld. In deze paragraaf wordt dan ook stilgestaan bij het opzetten van de nieuwe activiteiten die voornamelijk natuurgericht zijn. Bij de nieuwbouw aan de Killedijk 16 te Retranchement is niet slechts architectonisch vernieuwend te werk gegaan, maar is een directe link gelegd naar de natuur als inspiratiebron, onder andere blijkende uit de natuurgerichte activiteiten qua het opzetten van een imkerij en het aanleggen van een kikkerpoel.

Daarnaast zal er kleinschalig beroepsuitoefening aan huis plaatsvinden op de gebieden van zang- en muziekpedagogiek, schilderen en beeldhouwen. Dit zijn beroepen aan huis die in elke woning en op elke boerderij mogen worden uitgeoefend. Het zijn beroepen die aan huis, dus ook in de woonomgeving zonder bezwaar of beperking kunnen worden uitgeoefend. Daartoe zal onder andere een muziekkamer en een galerietje worden ingericht, zoals dat in elke bebouwing kan

voorkomen. Aangezien die combinatie van activiteiten een aantrekkelijk geheel vormen, kan dit op termijn eventueel leiden tot een stopplaats van fietsers die deze hoek van Zeeuws-Vlaanderen verkennen. Alsdan ontstaat er een grensoverschrijdende ontmoetingsplaats die past bij het karakter, de schaal en de rust van Retranchement/Terhofstede. Bezoekers zullen zeker oog hebben voor de cultuur historische schoonheid van het gebied rond Retranchement. De “Culturele Werkplaats” zal de neergaande spiraal van activiteiten in Retranchement, mee helpen positief om te buigen.

6 Maatschappelijke toetsing en overleg

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2 Economische uitvoerbaarheid



6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op het overleg met overheden en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorliggende planverandering. Dit heeft dan met name betrekking op de voorgeschreven procedures voor overleg en inspraak. Daarna wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan werd overleg gepleegd met:

- De Inspectie Leefomgeving en Transport
- De Gemeente Sluis
- De Provincie Zeeland
- Stichting Het Zeeuwsche Landschap
- Het Waterschap

De Gemeente Sluis, Stichting het Zeeuwsche Landschap, het Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland hebben kenbaar gemaakt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De nieuwe bebouwing wordt ontsloten via een bestaande oprit. Deze ontsluiting wordt semiverhard. De Killedijk is in beheer en eigendom van het waterschap. Voor de aanleg van deze ontsluiting met semiverharding dient afstemming met het waterschap plaats te vinden. Deze afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden. Het betreffende perceel grenst aan een natuurgebied wat in beheer is bij Stichting het Zeeuwsche Landschap. Met deze stichting is overleg geweest inzake de erf inrichting en beplanting.

6.1.2. Inspraak

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wabo afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning. Het ontwerpbesluit heeft vanter inzage gelegen. Deze ter inzagelegging is opbekend gemaakt in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek van het plaatselijke weekblad..... alsmede op de website van de gemeente Sluis en zonodig in de Staatscourant. Dit is tevens de in de gemeente Sluis gebruikelijke wijze. **Resultaat: P.M.**

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Sluis zullen zonodig overeenkomsten worden gesloten in relatie tot de realisering van het voorgestane planologische gebruik als Culturele Werkplaats met bijbehorend wonen op de locatie, waaronder die in verband met het verhalen van eventuele planschadeclaims. Het gemeentebestuur heeft zich in dat kader geïnformeerd over de uitvoerbaarheid. De initiatiefnemer bekostigt de realisering van het plan volledig zelf. Derhalve is gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

Bijlagen



Bijlagen: Omgevings Vergunning Killedijk 16 Retranchement

Bijl. 1 :Amendement Gemeente Sluis verg. dd 23-6-2011

Onderwerp : Wijziging bestemmingsplan “Buitengebied Sluis “

Besluit : : Positieve bestemmingswijziging , Van “Schoor “naar “Woning “ plus Culturele Werkplaats.

Bijl. 2 :B&W Sluis dd 17-10-2011

Publicatie gewijzigd bestemmingsplan : AW-LW plus Culturele Werkplaats

NB: Er is geen beroep ingesteld

Bijl. 3 :B&W Sluis :dd 25-1 2012.

Procedure voor afwijken van het Bestemmingsplan (Omgevingsvergunning)

Advies : Direct ontwikkelen van NED ‘s

Bijl. 4 : Ambtenaar Sluis : J. Scherbeijn dd7-2-2012

Onderwerp : Bodemkwaliteit , milieu info Killedijk

Eerste bebouwing Killedijk 16 op historische kaart 1940.

Bijl. 5: B&W Sluis dd 29-3-2012.

Ontvangstbevestiging bouwplan Killedijk 16

Bijl. 6 : B&W Sluis dd 15-5-2012

Akkoord Sloopmelding Killedijk 16 , randvoorwaarden.

Bijl. 7 : B&W Sluis dd 10-7-2012

Onderwerp : Omgevingsvergunning toegekend

Beroep mogelijk tot 15 augustus 2012

Randvoorwaarden bij verlenen omgevingsvergunning en voorschriften van sonderingsrapport t/m constructies geprefabriceerde elementen.

Bijl. 8 : Dorpsraad Retranchement dd 20-7-2012.

Culturele werkplaats past perfect in de “Dorpsvisie “.

Bijl. 9 : www.waarnemingen.nl (Retranchement-dorp/wallen/
waarnemingen.nl)

Vlinders en planten dd 19-7-2012

Bijl. 10 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Stichting Dorp , Stad en Land)
dd 6 augustus 2012.

Ir A de Beck ,architect /secretaris

Bouwen van een schuur Killedijk 16 , Retranchement , Sluis

Conclusie :Het plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand

Bijl. 11 Truzement : Dorp aan het Zwin(dorpsvisie Retranchement
2012)

Sleutelprojecten : Retranchement aan Zee

Nieuw beleid t.a.v. vrijkomende agrarische bebouwing

Opzetten en organiseren evenementen.

Goedkeuring : GS dd 22 Mei 2012 en B&W Sluis dd 26 juni 2012

Bijl. 12 Sprokkelingen betreffende de haven van Retranchement /
Terhofstede(1541-1843)

Hans Vercouteren 30-7-2012

Bijl. 13 Architecten bureau De Nieuwe Generatie, Ontwerpfase OV (24
april 2012).

Bijl. 14. Krachtig Zeeland. Verkenning hoofdlijnen en Omgevingsplan
2012-2018

Bijl. 15 Pleitnota Bezwaren Advies Commissie. 26 september 2012.

Afbeeldingen

	Blz
Afb. 1 a Oude schuur , Killedijk 16 / Retranchement . Noordzijde	8
Afb. 1 b Oude Schuur ,Killedijk 16 / Retranchement . Westzijde	8
Afb. 2 Plaatsbepaling Killedijk 16 tov Wallen en Kanaal	9
Afb. 3 Kaart Killedijk/ Retranchement	10
Afb. 4 Luchtfoto Killedijk 16 / Retranchement	11
Afb. 5 Nieuwe Ontwerp Killedijk 16	13
Afb. 6 Bereikbaarheid Retranchement	14
Afb. 7 Bijenkolonie Dhr. van Houten	15
Afb. 8 Omgevingsinrichting Killedijk 16.	16
Afb. 9 Uitbreidingsplannen Het Zwin	26
Afb. 10 Asbest in oude schuur Killedijk 16	28
Afb. 11 Luchtfoto Wallen Retranchement	30
Afb. 12 "Retranchement Cadsandria"	30
Afb. 13 Staats -Spaanse Linies rond Retranchement. no 75 Fort Nassau / Terhofstede (1604).	31

Addendum

behorende bij:

Ruimtelijke Onderbouwing

Killedijk 16 Retranchement

Datum: Mei 2013

Opdrachtgevers: Erik van Houten & Martha Roelofs



a. Geluid

Vooralsnog is er sprake van een gedezoneerde weg die ook nog eens weinig wordt gebruikt. Uit bijgaand exemplaar, SRMI in het RMG 2012, blijkt dat e,e,a, allerwegen aan de normen voldoet. Voorst is duidelijk dat bij de bouw zwaardere geluidsisolerende voorzieningen zijn voorzien en qua binnenniveau geen overschrijding van grenswaarden zal plaatsvinden.

b. Archeologie

Bij de bouw zullen geen ingrepen in de grond plaatsvinden omdat op de plek waar wordt gebouwd al een opstal staat.

c. Afvalwater / riolering

Aansluiting op het gemeentelijk riool is aan de orde omdat bebouwing valt binnen de contouren waarin zich een gemeentelijk riool bevindt.

d. Economische dragers

Van meet af aan was duidelijk bij de verschillende gremia van de gemeente Sluis, dat er een "Culturele Werkplaats met Wonen" zou ontstaan en dit ook werd beoogd door de initiatiefnemer van Houten.

e. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uitdrukkelijk is aan uw gemeente bestuur bekend gemaakt dat zowel overleg is uitgevoerd met de vorige gedeputeerde/portefuillehouder ruimtelijke zaken binnen het college van Gedeputeerde Zaken van Zeeland. Groen licht is tot twee maal toe van die zijde gegeven. Voor zover er nog andere

Instanties bekend gemaakt moeten worden van deze rechtstreekse inpassing via ingrijpen van de gemeenteraad vindt dat plaats via de reguliere bestemmingsplan procedure en ligt dat besloten in de procedurevorming van de gemeente zelve.

SRMI
in
het
RMG
2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	15	10	5
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	0,2	0	0
Zware vrachtwagens per uur	00,00	0	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie v		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	25
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in L_{etm}	44.73
Berekende geluidniveau in L_{den}	44.30
Berekende geluidniveau in L_{night}	34.73

De raad van de gemeente Sluis in vergadering bijeen op donderdag 23 juni 2011.

Met verwijzing naar het bepaalde in artikel 33 van het Reglement van Orde, dienen wij een wijzigingvoorstel in op het voorstel no. ..., tot het instemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Sluis".

Constateernde dat :

- De zienswijze van de heer van Hooten niet is gehonoreerd.
- Er ook geen uitvoering is gegeven aan het amendement van 28 mei 2009.

Overwegende dat :

- Er in de huidige situatie op dit perceel een schuur staat die in het vigerende bestemmingsplan is weg bestemd en waar de grond de bestemming natuur heeft.
- Er geen interesse /planvorming bestaat om deze gronden in te richten als natuurgebied.
- De initiatiefnemer in de schuur een woning en atelier wil vestigen, de schuur wil opknappen en het perceel in samenspraak met de natuurorganisaties wil inrichten.
- Volgens de wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
- De provincie Zeeland blijkbaar een aanbod heeft gedaan in het kader van de ruimte voor ruimte regeling; het argument dat er geen woningen aan het buitengebied toegevoegd mogen worden hiërdoor geen stand houdt.
- De schuur hier al tientallen jaren staat, alsmede een aantal woningen eveneens op- en in de directe nabijheid van de wallen.
- Het de bedoeling van de Staats Spaanse Lintes is deze beleefbaar te maken en dus publiek aan te trekken.
- Ten tijde van de aanwijzing tot Nationaal Landschap deze schuur er al stond, terwijl het leidende principe van het Nationaal Landschap "behoud door ontwikkeling is".

Gehoord de beradslagingen in de Commissie Ruimte-Algemeen Bestuur van 1 juni jl.

- Spreekt als haar mening uit dat realisatie van dit initiatief een verbetering van de omgevingskwaliteit inhoudt en er sprake is van een win-winsituatie.

Besluit dat :

- Medewerking wordt gegeven aan een positieve bestemmingswijziging van schuur naar Woning en daarnaast d.m.v. het toepassen van NED of een Culturele Werkplaats (muziek, schilderen, beeldhouwen e.d.) gevestigd kan worden op het perceel aan de Killelijk nummer 16 te Retraichement, kadastraal bekend Sluis, sectie L, 837 en 1102.

En gaat over tot de orde van de dag.

De fractie :

Partij van de Arbeid

Helder Zeeman

VVD

Dorpsbelangen en Toerisme

Nieuw Gemeentebelang

Lijst Babijn

CDA

Democraten '66



Nr. 8. Amendement is zonder hoordeklare stemming
aangenomen, met dien verstande dat het besluit
dient te luiden: "Medewerking wordt aangeboden
aan een bestemmingswijziging naar een agrarisch
bouwvlak (AWV) waarbij een bedrijfswooning niet
wordt uitgesloten en met daarbij als NEO een
culturele werkplaats (muziek, schilderen,
beeldhouwen e.d.) op het perceel aan de Kledijk
nummer 15 te Rolbrancement, kadastraal bekend
Stuk, sectie L, 637 en 1102"

en dat de fractie D&T geacht dient te worden te zijn
te hebben geëindigd





Aan de heer E. van Houten
Zuizandseweg 2
4506 HC Goezebe

Woonruimte
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telnummer (0117) 452 000
Faxnummer (0117) 452 241

WABO/WZV 14.25.25.006

www.gemeenteoostburg.nl
info@gemeenteoostburg.nl

De heer
van Houten
vrijblijvend
vrijblijvend
vrijblijvend
vrijblijvend
vrijblijvend
vrijblijvend

De heer van Houten

A. de Vries, de heer
A. de Vries, de heer
A. de Vries, de heer
A. de Vries, de heer
A. de Vries, de heer
A. de Vries, de heer
A. de Vries, de heer

Oostburg

17 OKT 2011

Gedachte heer Van Houten,

Tijdens de tenuitplegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied eind vorig jaar heeft u een zienswijze ingediend. Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

U wenst in de schuur aan de Kledijk 16 te Retranchement bijeen uw ondernemingsplan een bed & breakfast te realiseren met een culturele werkplaats. Uw ondernemingsplan spreekt overigens niet van een woning, maar uit de gesprekken met u blijkt dat het wel de wens is om in de schuur een woning te realiseren. Ook wordt gerefererd aan de eerder positieve inspraak van de raad en gesteld wordt dat de ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de economische ontwikkeling en vitaliteit van Retranchement.

De gemeenteraad heeft tijdens zijn vergadering van 23 juni 2011 de door u ingediende zienswijze in overweging genomen en heeft middels een amendement het volgende besloten:

Voor het perceel Kledijk 16 wordt een agrarisch bouwvlak opgenomen met de bestemming AW-LW, alsmede met een NED voor culturele werkplaats. De NED's zijn opgenomen in een bijlage in de toelichting, deze bijlage wordt aangegeven. De mogelijkheid om een woning te realiseren wordt niet uitgesloten.

Het besluit van de gemeenteraad en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied liggen met ingang van 20 oktober 2011 voor een periode van zes weken voor iedereen tijdens openingstijden ter inzage in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. De stukken zijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeenteoostburg.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op verzoek kunnen de desbetreffende stukken buiten kantooruren worden ingezien.

Tijdens de tenuitplegging van zes weken kan een belanghebbende tegen het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift moet voorzien zijn van naam en adres van de indiener, datum, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is ingesteld en de gronden (motiveering) van het beroep.



De mogelijkheid om beroep in te stellen bestaat voor belanghebbenden:

- die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht;
- aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat zij niet tijdig zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht;
- die bezwaar hebben tegen de aangebrachte aanpassingen en doorgevoerde wijzigingen.

Gelijktijdig met het instellen van beroep kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift wordt griffierecht geheven.

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief, het besluit van de gemeenteraad of het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw A. de Feijter via telefoonnummer 0117-457 258 of met mevrouw S. den Haan via telefoonnummer 0117-457 251.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS.

De secretaris

J. Dijkstra

De wld. burgemeester

J. Suurmond

De Velder V.O.F.

Aan de Velder V.O.F.
La.v. de HEAL de Velder

Schorstoven 52

4501 HD Oostburg

Postadres:
Postbus 27
5702 AA Oostburg

Rechtsaangemerkt:
Kruisstraat 27
5701 BT Oostburg

Telefoon 140117
Telefax +31 (0)117 267180
Telefax +31 (0)117 462 241

0907 9074 844 18.00-20.00
0446 76 0504807
E-mail: info@nec.nl

www.gemeentecollege.nl
www.gemeentecollege.nl

De Velder V.O.F.
La.v. de HEAL de Velder
Schorstoven 52
4501 HD Oostburg

25 JAN 2012

La.v. de HEAL de Velder
Schorstoven 52
4501 HD Oostburg

25 JAN 2012

Gedachte naar de Velder

De Velder, de heer van Houten, heeft navraag gedaan naar de mogelijkheden van zijn perceel aan de Killebijk onderaan de Rebranchement. Zoals afgesproken, klaren wij u de informatie. Het verzoek van de heer van Houten is ons nog niet geheel duidelijk, maar wij hebben een principe-uitspraak gedaan over de gebruiksmogelijkheden van het bestaande perceel. Wij informeren u hierover als volgt.

Op basis van het amendement van de raad is een agrarisch bouwvlak toegekend aan het perceel aan de Killebijk onderaan de Rebranchement. Dit betekent onder meer dat rechtstreeks een woning is toegestaan. Op een agrarisch bouwvlak mag enkel een woning worden gerealiseerd indien sprake is van een volledig agrarisch bedrijf. Hierin is in casu geen sprake. Wij zijn in principe bereid tot medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning (750 m²) op het betreffende perceel. Het verlenen van medewerking is echter enkel mogelijk door het volgen van een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning). Dit betekent dat een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd met digitale plankaart, waaruit moet blijken dat het toevoegen van een woning niet in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook dient rekening gehouden te worden met verveering. Voor het toevoegen van een parkeerplaats woning aan de gemeentelijke woningvoorraad wordt, zoals bedoeld in de structuurvisie, een verveeringsbijdrage betaald.

Het provinciaal en gemeentelijk beleid is feitelijk gericht op het beperken van nieuwe bebouwing in het buitengebied. Hierin dient dan ook de nodige variatie te worden besteed in de ruimtelijke onderbouwing. Te meer omdat het risico bestaat dat de rechtbank de onderbouwing afweert en een slecht haat door het initiatief, indien beroep wordt ingesteld.

Ook is, op basis van het amendement van de raad, een NED voor culturele werkplaats opgenomen. Deze NED is toegevoegd in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. De NED is dus rechtstreeks toelastbaar voor de functie van culturele werkplaats binnen de bestaande bebouwing. Wonen in de schuur op basis van een NED is niet toegestaan. Voor het toevoegen van andere NED-activiteiten dient een procedure voor het realiseren van een NED doorlopen te worden. Dit betekent dat een bijdrage gevraagd dient te worden in de vorm van een investering van 8.000,- euro voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

Wij adviseren om, indien mogelijk, ahead te starten met de uitwerking van de NED's. Op eventuele bezwaren kan dan ingespeeld worden in de ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning.

Tenslotte merken wij op dat deze brief niet kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en dat het indienen van bezwaar en beroep niet mogelijk is. Wij verzoeken u om ons bericht te maken, wat de wensen zijn van uw cliënt met betrekking tot de invulling van het betreffende proces. Vervolgens kunnen wij een concreet besluit nemen en de eventueel benodigde procedure opstarten.

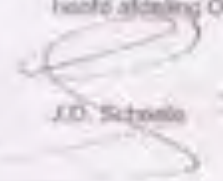
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere zienswijzen kunt u contact opnemen met mevrouw A. de Feijter (tel. 0117-457 258) van de afdeling Omgeving, Economie & Vastgoed.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

namens deken,

hoofd afdeling Omgeving, Economie & Vastgoed.



J.O. Schone



Postadres: Postbus 27, 4500 AA Oostburg
Telefoon: 0117-451500, Fax 0117-452241
www.gemeentelystad.nl
info@gemeentelystad.nl

Bouwkundig Advies- en Tekenburg de Vider
Postbus 173
4500 AD Oostburg

Datum: 7-2-2012

Het bijgaande wordt u zonder begeleidend schrijven toegezonden:

☒ n.a.v. uw tel. schrift. verzoek d.d. 3-2-2012

Milieu-info (Kliefdijk ong. te Retranchement. Leges bedraagt €55,85. Nota volgt per post

- ☐ met verzoek om advies voor _____
- ☐ volgens afspraak
- ☐ ter kennisname
- ☐ met verzoek om terugzending van het
bijgevoegde
- ☐ ter invulling / ondertekening
akkoordverklaring
- ☐ ter uitreiking aan _____

☒ De locatie is geschikt voor voorgenomen gebruik. Er is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Deze historische toets geeft aan dat er op basis van de bodemkwaliteitskaart kan worden gewerkt. Er zijn geen redenen om de locatie als "verdacht" aan te wijzen. Als er grond vrijkomt en afgevoerd wordt tijdens werkzaamheden moet dit uitgevoerd worden conform het besluit bodemkwaliteit.

Met vriendelijke groet,

Jorrit Scherbein



Algemene opmerkingen:

Op de historische kaart van 1940 is voor het eerst bebouwing te zien op de locatie. Voor deze periode is de locatie vermoedelijk altijd al landbouw-/tuingrond geweest.

De bebouwing is een loods/schuur die enkel gebruikt is t.b.v. agrarische opslag. Het milieudossier van de voormalige inrichting is geraadpleegd en daar staan geen gegevens in die verdacht zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Het is bij de gemeente Sluis niet bekend of er op de locatie een tank heeft gelegen. Hiervoor is het tankbestand geraadpleegd.

In het bodeminformatiesysteem van de gemeente Sluis zijn geen gegevens aanwezig in relatie tot de locatie.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone "Buitengebied en naporloze woonwijken (Achtergrondwaarde).

De gemeente Sluis kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade of anderszins voor eventuele gevolgen die voortkomen uit dit scheutven.

Wij nemen aan u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft betreffende het bovengesande dan kan u contact opnemen met onze medewerkers, de heer L. Schenker, tel. 0117-457232.

Bovengstaande gegevens zijn verstrekt door:

Jostit. Scherbelin

Dated: 07-02-2012

11556799 <http://www.ncbi.nlm.nih.gov/entrez/query.fcgi?db=pubmed>

Historische milieu-informatie gemeente Sluis

Adres:	Killedijk ong. te Retranschement
E Kadastrale gegevens:	

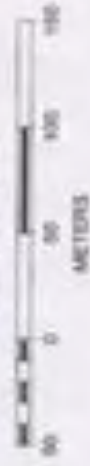
Bijlagen:	Plattegrond Historische kaart 1910-1914 Historische kaart 1940-1951 Historische kaart 1959-1962 Historische kaart 1993-1997
-----------	---

	ja	nee
Bij de gemeente is een bodemonderzoek van de locatie bekend Opmerkingen:		X
Bij de gemeente is bekend dat de locatie verontreinigd is		X
Bij de provincie komt de locatie voor in het Bodemsaneringsprogramma 2001		X
Er zijn bodemonderzoeken in de directe omgeving bekend Opmerkingen:		X
Er zijn verontreinigingen in de directe omgeving bekend Opmerkingen:		X
Naar aanleiding van het historisch onderzoek is er verontreiniging te verwachten. Opmerkingen:		X
Er zijn ondergrondse tank(s) aangemeld conform het BOOT-besluit		X
Het is bekend dat de ondergrondse tank(s) jaarlijks worden gekeurd		X
Het is bekend dat in het verleden tank(s) gesaneerd zijn Opmerkingen:		X
Het is bekend dat het pand asbesthoudend materiaal bevat		X

1910-1914

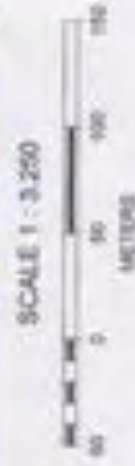


SCALE 1 : 3,200



divsday 7 februari 2012 14:58

1940-1951



dinsdag 7 februari 2012 14:59

1959-1962



SCALE 1 : 2500



disseminasi 7 Februari 2012 15:00



Bylage 5

ONTVANGSTBEVESTIGING

de heer E.D. van Houten
Zuidzandseweg 2
4506 HC Capendijk

Procesnr.

Procesnr. 27
4506 AA Capendijk

Bewoners
Woonwett 23
6011 GO Capendijk

Gereguleerder: 45027
4506 WDT 14.10.2012

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Ontvanger	4506 WDT
aanvrager	27 maart 2012 (aanvrager: aanvrager)
aanvrager	
aanvrager	R. Marjans-Klaassen
aanvrager	(0117) - 457 111
aanvrager	Ontvangstbevestiging voor een bouwplan-voorziening
aanvrager	Capendijk
aanvrager	27 maart 2012

Geachte heer Van Houten,

Op 27 maart 2012 heeft u een bouwplan-voorziening ingediend voor het vernieuwen van de schuur op het adres Kaledijk 16 te Retranchement (doss. nr. VD-2012047).
(het object is gelegen op het kadastraal perceel OBG00.W.01029 G.0000)
(het object is gelegen op het kadastraal perceel SLU00.L.00837 G.0000)

Uw aanvraag is in ontvangst genomen en heeft in onze administratie het registratienummer VD-2012047 gekregen. Indien u informeert naar uw aanvraag, zorg dan dat u dit registratienummer bij de hand heeft.

Wij proberen uw bouwplan-voorziening binnen een termijn van 4 weken te behandelen. Dit kan alleen als bij uw aanvraag alle benodigde gegevens zijn bijgevoegd. De behandeltermijn is echter een interne termijn. Overschrijding van deze termijn heeft geen juridische consequenties.

De uiteindelijke reactie op uw bouwplan-voorziening is geen omgevingsvergunning. U mag niet andere woorden niet aanvragen met de bouw van uw bouwplan. Nadat er positief op het bouwplan-voorziening is beslist, zult u een omgevingsvergunning moeten aanvragen.

In het bouwplan-voorziening wordt uw aanvraag beoordeeld op aspecten van milieu, veiligheid en planologie (bestemmingsplan). Uw aanvraag wordt niet getoetst aan de bouwtechnische voorschriften. Deze voorschriften zullen bij een uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning worden beoordeeld.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS

namens dezen

hoofdplaats P.B. de Croock

P.B. de Croock



De mogelijkheid om beroep in te stellen bestaat voor belanghebbenden:

- die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht;
- aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat zij niet tijdig zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht;
- die bezwaar hebben tegen de aangebrachte aanpassingen en doorgevoerde wijzigingen.

Gelijktijdig met het instellen van beroep kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift wordt griffierecht geheven.

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief, het besluit van de gemeenteraad of het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw A. de Feijter via telefoonnummer 0117-457 258 of met mevrouw S. den Haan via telefoonnummer 0117-457 251.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS.

De secretaris

J. Dijkstra

De wld. burgemeester

J. Suurmond

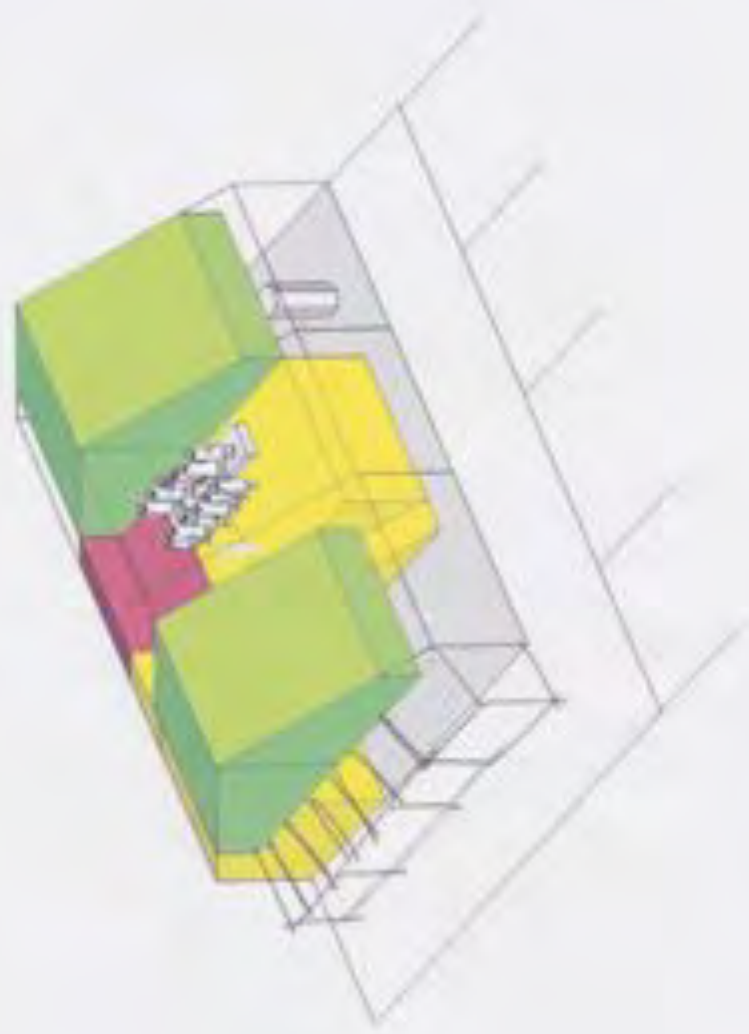






holder (keeper)

variant small (begane grond)



axo variant small



Bijlage 6

Aan De heer E. van Houten
Kledijk 16
4525 LP Retranchement

Postbus:
Postbus 27
4501 AA Oostburg

Bereikbaar:
Woonruimte 22
4501 BD Oostburg

Telnummer (0117) 452 000
Faxnummer (0117) 452 045

RABO RZV 14 78 21 000

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

De gemeente
als artikel 6.4
van het besluit
beheerd door
de wettelijke
overheid
pagina 11

11.001.002-0000-3740
27 april 2012 (datum aflevering aanvrager)

Joan Overduin
2117-452111
Sloopmelding
Keddeaanvraag 20-04-2012

Oostburg

15 MEI 2012
Geachte heer van Houten

Op 27 april 2012 hebben wij uw sloopmelding ontvangen voor slopen van de schuur. De aanvraag heeft betrekking op het perceel Kledijk 16 te Retranchement.

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer S2-2012014. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Deze sloopmelding is vereist volgens hoofdstuk 8, § 1.7, lid 1 van het Bousbesluit. Wij hebben uw sloopmelding beoordeeld en op volledigheid getoetst. De sloopmelding hebben wij gokkoord bevonden. Wij verbinden aan de sloopmelding de volgende voorwaarden voor het slopen, het sloopafval en de mededeling start- en beëindiging sloopwerkzaamheden.

Voorwaarden:

Algemeen:

Uiterlijk 2 dagen vóór het slopen geeft u schriftelijk aan, wie de sloop gaat uitvoeren. Omdat het gaat om asbestsloop, dient u tevens een recente kopie van het certificaat in (indien u dit al heeft aangegeven in uw aanvraag, vervalt deze voorwaarde).

Uiterlijk de eerste werkdag na de dag van de beëindiging van de sloopwerkzaamheden, brengt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd, de toezichthouder van de afdeling Openbare Werken en Handhaving hiervan op de hoogte.

U mag het afval niet verbranden of bewerken.

U mag niet slopen tijdens zon- en erkende feestdagen.

U mag niet slopen tussen 19.00 uur en 07.00 uur.

Sloopafval

Voordat u met het slopen begint, laat u de asbest verwijderen door een erkend sloopbedrijf met een asbestcertificaat SC 530 voor het verwijderen van asbesthoudende materialen.

De verdere sloop van het bouwwerk mag niet beginnen voordat het te slopen gebouw of gebouwdeel tijdens de eindbeoordeling asbestvrij is verklaard. Indien het gaat om werkzaamheden binnen risicoklassen 2 en 3 is dat een certificaat of rapport van goedkeuring/opgesteld door een geaccrediteerd laboratorium of inspectie-instelling SCA 540).

Indien er tijdens de sloop onverhoopt toch nog asbestvervaste materialen worden aangetroffen, dan dienen deze alsnog conform de voorschriften te worden verwijderd, voordat de resterende sloop wordt voortgezet. U neemt onmiddellijk contact op met de afdeling Handhaving en Openbare Werken van de Gemeente Sluis.

Het sloopafval verdeelt u in:

- puin, frij en schoon, en vrij van schoonsloofafval, bitumen dakbedekking, asfalt of asbest en alleen bestaand uit steenachtige materialen;
- bouw- en sloopafval, vrij van schoonsloofafval, bitumen dakbedekking, asfalt of asbest;
- chemisch afval;
- asbest en asbesthoudende materialen;
- bitumen dakbedekking;
- schoon hout;
- overige stoffen

Wanneer u een partij sloopafval aanbiedt met daarin chemisch afval, wordt de volledige partij beschouwd als chemisch afval.

Het chemisch afval houdt u apart en u voert dit geschieden af naar een verwerkingsinstallatie die beschikt over een milieuvergunning. Chemisch afval is alle materialen die in het "Besluit aanwijzing gevaarlijk afval" zijn aangewezen. (LET OP: sloopafval uit een schoorsteen of stookplaats valt ook onder chemisch afval!)

Wegborden van het afgevoerde sloopafval stuurt u binnen twee weken nadat het afval bij de verwerkingsinstallatie is afgeleverd naar de gemeente, afdeling Publiekszaken, postbus 27, 4500AA Oostburg (tel. 0117 457000).

Indien er sprake is van asbestverwijdering overlegt u, uiterlijk twee weken na de beëindiging van de sloopwerkzaamheden, de volgende bewijsstukken aan B&W:

- a. de begeleidingsbrieven en de storborden die afgegeven worden door de vrachting of inzamelaar die het asbestafval heeft ontvangen;
- b. een afschrift van de asbestvrijverklaring.

Veiligheid op en om het sloopterrein

Het is verboden sluiten, slingeren of scheren weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen weg te halen zolang zij uit veiligheids oogpunt nodig zijn.

Vrijkomende muren moet u afwerken en eventueel sluiten, zodat die niet kunnen instorten. Loszittende delen moet u verwijderen.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

Tijdens het slopen zorgt u voor de veiligheid op en langs de weg, het wegverkeer, bouwwerken in de omgeving, open plaatsen en hun gebruikers;



Bodemverontreiniging:

Indien tijdens de sloop blijkt dat de ondergrond van het sloopobject is verontreinigd meldt u dit onmiddellijk aan de gemeente. U voert de grond niet af en u verplaatst de grond niet.

Archeologisch onderzoek:

Omdat op de locatie geen archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, is het niet bekend of zich in de bodem archeologische resten bevinden, zoals oud murenwerk, grondsporen, houten constructies, beegrputten en vondsten van aardewerk, metaal en organische materialen. Indien tijdens het werk archeologische resten worden aangetroffen dient dit, volgens artikel 47 van de Monumentenwet 1988, direct te worden gemeld aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg (tel. 0118-670870, fax 0118-670880, e-mail scez@zeeland.nl).

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS

namens dezen,

hoofd afdeling Publiekszaken

P.B. de Croock



Bijlage 7

Aan De heer E. van Houten
Zuidzandweg 2
4508 HC Catzand

Postbus 21
4502 AA Oostburg

Bezoekadres:
Huisvesting 23
4501 SC Oostburg

Telefoon (0111) 467 000
Telefax (0111) 462 311

Web: www.sluis.nl

info@gemeentesluis.nl
www.gemeentesluis.nl

De heer: 11 april 2012 12:30
Van: 27 april 2012 (datum ontvangst aanvraag)
Aan: Gemeente Sluis
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Onderwerp: Oostburg

Datum besluit: 16 juni 2012
Verzendings: 16 juni 2012

Gefach: heer Van Houten

Op 27 april 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een schuur met de volgende activiteiten:

- Activiteit Bouw: bouwen van een schuur

De aanvraag gaat over Kladde 16 te Restranchement. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2012148. In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op deze aanvraag hebben genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en levent aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriale regeling omgevingsrecht. Geteekend is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan de vergunning verbinden wij voorschriften. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet deze voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat deze ondertekend is.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten reisten wij mee met het besluit en hebben wij als gemeentelijke stukken bijgevoegd:

- voordrachten
- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 27 april 2012
- tekeningen 0450V902, 0450V901, 0450V401, 0450V402, 0450V001, 0450V201, 04450V202, 0450V203, 0450V204 en 0450V100 d.d. 6 juli 2012
- detailtekening 0450V500 d.d. 6 juli 2012
- Eo berekening d.d. 6 juli 2012
- bestemmingsplankaart

Bezwaarschik

De bestrijking treedt in werking met ingang van de dag na de datum van verzending.

Binnen zes weken kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen. De termijn van zes weken vangt aan op de dag na de datum van verzending van dit besluit. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en dient tevens te bevatten: de naam en adres van de indiener, de detailtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift moet binnen de hiervoor gestelde termijn door ons zijn ontvangen. Indien bezwaar wordt gemaakt kan tevens een voorlopige voorziening worden verzocht bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Middelburg Postbus 9015, 4330 KA Middelburg. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter worden gegeven indien overwogen wordt op de betrokken belangen, dat vereist. Een afschrift van het bezwaarschrift dient te worden overgelegd. Er wordt een griffierecht geheven.

Eventuele belanghebbenden kunnen bezwaar aantekenen tegen het verlenen van deze vergunning. Wanneer u reeds met bouwen begint voordat de definitieve vast is komen te staan dan kan de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grond van een later belanghebbende ingesteld bezwaar of beroep, handelt u op eigen risico. De gemeente kunt u niet aanspreken op een onrechtmatige daad wanneer een ingesteld bezwaar of beroep tot vernietiging van de vergunning heeft geleid.

Voor meer informatie over de rechtsmiddelen verzenden wij u hier de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing over het". Deze brochure kunt u ophalen bij het Maatschappelijk Contact Centrum of downloaden van de gemeentelijke website.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het Zeeuws-Vlaams Nieuwsblad en op de gemeentelijke website.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd.

Leges

Onderdeel	Bedrag
2.3.1 leges bouwactiviteit	4.750,00
Totaal te betalen	<u>€ 4.750,00</u>

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Nadere informatie

Informatie over het besluit kunt u verkrijgen bij de afdeling Publiekszaken, cluster Vergunningen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Bijgevoegde brochures:

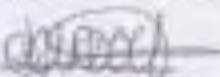
- Brochure 'Een omgevingsvergunning ontvangen'.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS.

namens dezen,

hoofd afdeling Publiekszaken.



P.B. de Groot

Voorschriften (behorende bij omgevingsvergunning OV-2012148)

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Technisch

1. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 1 mag u de constructieberekening(en) en constructietekeningen later indienen, maar uiterlijk 3 weken vóór het begin van de bouwwerkzaamheden. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven. Het gaat om de volgende rapporten:
 - sonderingsrapporten
 - de gewichts- en stabiliteitsberekening
 - een funderingsadvies
 - constructie-berekeningen van de te gebruiken fundering
 - balken en kolommen
 - de keidenvloer -en wanden
 - de begane grond vloer
 - de verdiepingenvloer(en)
 - de kapconstructie, inclusief spanten en gordingen
 - de dakconstructie
 - de constructies van glas
 - de constructies van geprefabriceerde elementen zoals: fundering, bekistingen, systeemvloeren, systeemdaken, systeemwanden, trappen en hekwerken, -gevels en dakbekledingen e.d.a. met inbegrip van beveiligingsmiddelen en spijlen.
2. U scheidt het bouwafval in minimaal 5 fracties (hout, steen, metaal, chemisch afval en overig afval) U toont aan dat het afval in genoemde fracties is aangeboden en afgevoerd bij een erkend afvalverwerkingsstation.
3. Voordat u met de bouw begint, geeft de toezichthouder van de afdeling Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis de juiste plaats, peil en roolijn van de bouw aan.
4. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 lid 3 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de onderstaande tekeningen ter goedkeuring indienen bij de afdeling Publiekszaken van de gemeente Sluis. Met de uitvoering van de desbetreffende onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt alvorens daaraan door het bestuur goedkeuring is gegeven.
5. Tekeningen van het verloop en de dimensionering van de vuilwater riolering en de hemelwaterafvoer.
6. Volgens de Regeling omgevingsrecht artikel 2.7 mag u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende tekening en berekening ter goedkeuring indienen bij de afdeling Vergunningen van de gemeente Sluis. Het gaat om de situatie-tekening van de parkeerplaatsen op eigen grond.
7. Voor de sloop dient u een sloopmelding in met afvalinventarisatierapport. Na de sloop van de bestaande bebouwing overlegt u een bodemonderzoek (schoongrondverklaring) ter goedkeuring voor aan de afdeling Publiekszaken van de gemeente Sluis.

Brandveiligheid

1. Door middel van certificaten toont u aan dat de brandklasse en rookproductie van toegepaste materialen voldoet. U legt de certificaten ter goedkeuring voor aan de brandweer van de gemeente Sluis voor aanvang van de werkzaamheden.
2. U legt op eigen terrein een bluswatervoorziening aan van minimaal 30m³/uur. De plaats bepaalt u in overleg met de brandweer van de gemeente Sluis.
3. U dient voor het in gebruik nemen van de schuur een gebruiksmelding in.

Beheer, bestrating en riolering

1. Voor de aansluiting op de gemeenteriolering moet u toestemming aanvragen. Een aanvraagformulier daarvoor zenden wij u hierbij. Een eventuele aansluiting moet (al of niet met een getraat) plaatsvinden op de drukriolering van Tienhofslade.

Bouw algemeen

1. U meldt uiterlijk vijf dagen tevoren het begin van de bouw.
2. U bouwt zoals aangegeven op de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen en rapporten en bovendien volgens het Bouwbesluit, de Bouwverordening en alle nadere voorschriften waarnaar in die regelingen verwezen wordt.
3. U voorziet het bouwterrein van een doeltreffende afscheiding, tenzij de toezichhouder Handhaving en Openbare Werken van de gemeente Sluis dit niet nodig acht.

Dorpsraad



Retranchement

Nieuwstraat 44, 4571 AJ Retranchement

Basis: 0496-706600 - 06 491 12 389

K.v.K. nr. 40602749

Retranchement 20-07-2012

Geachte heer van Houte

In verband met de plannen die u hebt voert uw schuur aan de Killeveldijk te Retranchement heeft u de dorpsraad van Retranchement gevraagd uw plannen te mogen presenteren aan het dorpsraadsbestuur.

De dorpsraad heeft daar positief op gereageerd door u in de gelegenheid te stellen de plannen toe te lichten in een bestuursvergadering van de dorpsraad. Deze bestuursvergadering heeft plaatsgevonden met het volledige bestuur van de dorpsraad. Daarbij hebt u de plannen rondleiding en zwembad van schuur toegelicht.

Wij waarderen het dat ook dat wij als dorpsraad kennis mochten maken van uw plannen.

Rechtsaf hebt u gevraagd de bevestigingen van de dorpsraad op uw plannen te mogen ontvangen.

Hieraan willen wij graag voldoen d.m.v. deze brief.

Maakt u de dorpsraad naar aanleiding van de eerder gepresenteerde plannen betreffende de schuur aan de Killeveldijk te Retranchement.

Dit is onder gepresenteerde plannen door u in de bestuursvergadering van de dorpsraad heeft het bestuur uitgegeven positief te staan tegenover de plannen. De dorpsraad denkt dat deze plannen aansluiten op de dorpsvisie die is opgesteld om de leefbaarheid van Retranchement een impuls te geven.

Uiteraard gaat wij er vanuit dat de uitvoering van de plannen via de gebruikelijke procedures gevolgd zullen worden bij de betreffende instanties zoals de gemeente en de provincie, die daarvoor de gebruikelijke wet en regelgeving hanteren. Wij hopen er alle vertrouwen in dat dit op de juiste manier wordt toegepast.

Dorpsvisie Retranchement.

De dorpsraad denkt dat uw plannen passen in de opgestelde dorpsvisie omdat deze naar onze mening een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van Retranchement. Het leefbaarheidsprincipe is voor ons dan ook het belangrijkste uitgangspunt in onze doelstelling die wij van algemeen belang achten.

De dorpsvisie is in eerste instantie om ruimtelijk gezien van de dorpsraad omdat de leefbaarheid in Retranchement door een aantal factoren nadelig worden beïnvloed. In een later stadium speelt daar ook de uitbreiding van nabijgelegen "Het Zwit" een rol in omdat dit ook een impact heeft op Retranchement.

Omdat de provincie Zeeland en de gemeente Sloot naam ontwikkeling ook oog hebben voor de kwaliteit in leefbaarheid van Retranchement, hebben de provincie en de gemeente besloten om het initiatief van de dorpsraad met een dorpsvisie op te stellen actief te stimuleren.

Dit is hierbij is de leefbaarheid te optimaliseren door het stimuleren van economische activiteiten die aansluiten op de kwaliteiten van het dorp. De leefbaarheid bestaat dan ook uit drie pijlers die in de dorpsvisie de nodige aandacht krijgen, namelijk de ruimtelijke, de economische en de sociaal-maatschappelijke pijler.

Wij vinden dat deze pijlers terug te vinden zijn in uw plannen voor de schuur aan de Killeveldijk.

(Verder kunnen wij u melden dat de dorpsvisie positief is ontvangen en is goedgekeurd in de vergadering van Gedeputeerde Staten in de vergadering van 22 mei jl. en door het college van Burgemeester en Wethouders in de vergadering van 26 juni jl. (bijgevoegd: Dorpsvisie Retranchement).

Hopende u hierbij naar behoren te hebben geïnformeerd betreffende uw vraagstelling.

Hetgevolg.

Naams de dorpsraad van Retranchement

A.C. Bonting, voorzitter.



Waarneming.nl

[Inloggen](#) [Registreren](#) [Forum](#) [Help](#) [Kies taal en/of mta](#)
[Invoeren](#)[Waarnemingen](#)[Soorten](#)[Foto's en
getuigen](#)[Gebieden](#)[Deze site](#)[Projecten](#)[Mobiel invoeren](#)

Bijlage 9

Retranchement - dorp / wallen

Zeeland

Over dit gebied

Type Gebied Status Actief

Waarnemingen

Vernieuwd op: 19-07-2012 14:59 Volgende vernieuwing om: 19-07-2012 15:04

soortgroep: Alle

>> Algemeen

begintatum: 2011-07-19

einddatum: 2012-07-19

20

rijen

☐ Alleen eigen
waarnemingen

OK

- Informatie
- Waarnemingen
- Foto's
- Soorten
- Fensloger
- Statistiek
- Toelichting soorten
- Maak een streeplijst voor dit gebied

Datum	Aantal	Klasse	Gedrag	Soort	Waarnemer	Geplaatst
06-07-2012	1	onbekend	overvliegend	Golevaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Ivo Mulder	
06-07-2012	1	onbekend	overvliegend	Golevaar - <i>Ciconia ciconia</i>	Peter Meuninger	
06-07-2012	1	onbekend	overvliegend	Kruisbek - <i>Larus curvirostris</i>	Ivo Mulder	
06-07-2012	1	onbekend	overvliegend	Kruisbek - <i>Larus curvirostris</i>	Peter Meuninger	
06-07-2012	1	imago	ter plaatse	Atlantische - <i>Vanessa atalanta</i>	Ivo Mulder	
06-07-2012	1	imago	ter plaatse	Sint-jansvlinder - <i>Zygaena trifolita</i>	Ivo Mulder	
06-07-2012	1	imago	ter plaatse	Sint-jansvlinder - <i>Zygaena trifolita</i>	Peter Meuninger	
06-07-2012	11	onbekend	ter plaatse	Stinkende gouwe - <i>Cheilanthes majus</i>	Ivo Mulder	
06-07-2012	1	bloeiend	ter plaatse	Stinkende gouwe - <i>Cheilanthes majus</i>	Peter Meuninger	
06-07-2012	1	bloeiend	ter plaatse	Klaproos (alle soorten) - <i>Papaver spec.</i>	Ivo Mulder	
06-07-2012	2	bloeiend	ter plaatse	Slaapbol - <i>Papaver somniferum</i>	Ivo Mulder	
06-07-2012	1	vegetatief	ter plaatse	Klein vogelpootje - <i>Ornithopus perpusillus</i>	Peter Meuninger	
06-07-2012	11	onbekend	ter plaatse	Klein vogelpootje - <i>Ornithopus</i>	Ivo Mulder	

06-07-2012	2	vruchtdragend	ter plaatse	<i>perpusillus</i> Onderaardse klaver - <i>Trifolium subterraneum</i>	theo muusse	
06-07-2012	26	bloeiend	ter plaatse	Onderaardse klaver - <i>Trifolium subterraneum</i>	theo muusse	 
06-07-2012	26	bloeiend	ter plaatse	Onderaardse klaver - <i>Trifolium subterraneum</i>	Peter Meiring	 
06-07-2012	2	vruchtdragend	ter plaatse	Dolle kervel - <i>Chaerophyllum temulum</i>	theo muusse	 
06-07-2012	1	vruchtdragend	ter plaatse	Dolle kervel - <i>Chaerophyllum temulum</i>	Peter Meiring	 
06-07-2012	1	vruchtdragend	ter plaatse	Kleine varkenskers - <i>Coronopus didymus</i>	Peter Meiring	
06-07-2012	111	onbekend	ter plaatse	Kleine varkenskers - <i>Coronopus didymus</i>	theo muusse	

resultaten 1-20 van 162 | 9 pagina's | < - 1 2 3 4 5 6 7 - >

Informatie	Steun Waarneming.nl Over waarneming.nl Gedragstegels Privacy Voorwaarden Samenwerking Sponsors Wpda Mobiel vragen Gekooppde werkboeken
Help	Nieuw waarnemers Handleiding FAQ Een vraag stellen Help via het forum
Projecten	Mobile site Kopieertelling 2008-2009 Kopieertelling 2007-2008 Postvoetsteek 2007 Verslag Broekdijval Kleind Waterhoen Groene Jansen
Overige sites	Vogelkijk.nl Natuuratlas.nl
Webshop	Kleding Boeken
Created by	Stichting Natuurinformatie Gronv Vogelindezoek

Lijst met drachtplanten voor honingbijen.

Soort naam	bloeiperiode	Nectarwaarde 0-5	Pollenwaarde 0-5
Melidoorn	5-6	1	1
Kardinaalshoed wild	5-6	4	0
Mispel	5-5	3	3
Sleedoorn	4-5	3	1
Wegedoorn	5-6	5	5
Vuilboom	5-9	5	5
Hondsroos	6-7	0	5
Egelandier	6-8	0	5
Boswilg	3-4	5	5
Berijpte wilg	3-4	5	5
Boswilg	3-4	5	5
Karwilg	3-4	5	5
Kerspruin (Kroon)	3-4	5	5
Schierwilg	4-5	5	5
<u>Spiraea x Van Houttei</u>	<u>4-5</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Winterlinde	6-7	5	5
Gelderse roos	6-6	1	1

Ontleend aan Inkepedia> drachtplanten.

Plantensoorten, bloei geschikt voor bijen (Killedijk 16 Retranschment), 27-7-2012.

Soort	Bloei tijd
Besnoorners:	
Alnus glutinosa	2-3
Salix viminalis	3-4
Fraxinus excelsior	3-5
Malus sylvestris	3-5
Prunus domestica	3-5
Crataegus monogyna	5-6
Salix daphnoides	3-4
Heesters:	
Corylus avellana	1-3
Hamamelis japonica	1-3
Cornus mas	2-3
Prunus cerasifera	3-4
Spiraea van Houttei	4-5
Lonicera alpigena	5-6
Thymus vulgaris	5-6
Salix pentandra	5-6
Viburnum dentatum	5-6
Badleja alternifolia	6-7
Philadelphus coronarius	6-7
Rosa tomentosa	5-9
Rosa villosa	5-6
Syringa vulgaris	5-6
Elaeagnus pungens	10-11

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sluis

datum: 6 augustus 2012
onderwerp: het bouwen van een schuur
Kilddijk 16, Rensselaersdijk, SLUIS
nummer: OH-2012-146
oms nummer: SL111-0124-W1

Op bovenstaand plan is op 31 mei 2012 in de commissievergadering advies uitgebracht. De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente Sluis dat is vastgelegd in haar welstandsnota. Op verzoek van de gemeente d.d. 26 juli 2012 is hierbij de motivering gegeven voor het positieve welstandsadvies.

Toetsingskader:

Welstandsnota gemeente Sluis 2008

Algemene welstandscriteria, hoofdstuk 6.1

Gebouwspecifieke criteria, hoofdstuk 6.2.1: welstandscriteria "historisch"

"Steekwoorden voor de beoordeling en het ontwerpen van bouwplannen zijn: formaat, versterking, multivariete vormen en materialen."

Conclusie:

Het plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Motivering:

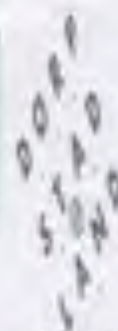
Het plan betreft het nieuw bouwen van een schuur op de plek van een bestaande schuur.

Het positieve welstandsadvies is gebaseerd op het toetsingskader, dat bovenaan is genoemd.

De commissie spreekt waardering uit voor het plan en constateert dat het bouwplan een sterke verbetering is ten opzichte van de huidige situatie van de bestaande schuur.

Hieronder wordt nader ingegaan op de aspecten van het plan.

- Situering:** De situering van de nieuwe schuur is ongeveer gelijk aan de situering van de bestaande schuur.
Het bouwvlak wordt  vergroot ten opzichte van het bestaande bouwvlak maar past binnen het bestemmingsplan.
- Hoofdvorm:** De hoofdvorm van het nieuwe bouwvlak is helder en duidelijk; het gebouw heeft een eenvoudige vorm met rechthoekige plattegrond en is opgebouwd uit één bouwlengte met zadeldak. Dit is in overeenstemming met het beleid.
- Compositie:** De gevels zijn in samenhang met het (ruimtelijk) ontwerp en voldoen daarmee aan de publiekscriteria. De gevelscompositie heeft een bepaalde mate van abstractie, door de



Materiaal:

vrije positionering van de ramen. Deze gevelprofielen geven de schuur een eigentijds en harmonieus karakter.

De concrete richtlijnen van de gebiedscriteria schrijven traditioneel materiaalgebruik voor. Het voorgestelde bouwplan, met metalen felpalen als dakbedekking en gevelbekleding, voldoet hier niet aan. De commissie is echter van mening dat in deze situatie, voor deze schuur, in dit ontwerp de vertaaling van traditioneel materiaal naar metalen gevels en dak goed denkbaar is. De gekozen abstractie resulteert in een helder en overtuigend architectonisch ontwerp, derhalve kan op dit aspect afgeweken worden van de gebiedscriteria voor materiaalgebruik van de welstandsnota.

Kleur:

De concrete richtlijnen van de gebiedscriteria die hier van toepassing zijn vragen een gedekte donkere kleur voor grote gevelvlakken. De keuze voor antraciet voor gevels, kozijnen en dak is in overeenstemming met het beleid en met het ontwerp.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Namen de commissie

W. de Baat
architect-secretaris

Truzement; Dorp aan het Zwin

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam



Truzement: Dorp aan het Zwin

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

Ligging
Hechte
gemeenschap
Nabijheid
Belgie
Zwin
Rust
Belgie
Geborgenheid
midden
Zee
natuur
Omwalling



Inhoudsopgave

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

1. Waarom een dorpsvisie?	5
2. Retranchement: een bijzonder dorp	7
2.1. Ontstaansgeschiedenis: Retranchement als vesting	7
2.2. Compacte structuur	7
2.3. Het Zwin	8
2.4. Recreatie en imago	9
2.5. Een aantrekkelijk woondorp	10
2.6. Sociale samenhang	11
3. Visie op ruimtelijke ontwikkeling en leefbaarheid	12
3.1. Raamwerk van basisprincipes	12
3.2. Uitwerking van de basisprincipes	13
3.2.1. Retranchement aan Zee	13
3.2.2. Vesting en unieke aardenwal	14
3.2.3. Geborgenheid	15
3.2.4. Wooneconomie	16
4. aan de slag: agenda voor het dorp en kansrijke projecten	19
4.1 De sleutelprojecten	19
4.1.1. Retranchement aan Zee	19
4.1.2. Versterken van de vesting Retranchement als onderdeel van Staats-Spaanse Linies	19
4.1.3. Versterken wooneconomie en compacte dorpskern	20
4.2. Dorpsagenda	20
4.2.1. Wonen	20
4.2.2. Werken	20
4.2.3. Openbaar Vervoer	20
4.2.4. Commerciële voorzieningen	20
4.2.5. Actieve, faciliterende overheid	20
4.2.6. Maatschappelijke voorzieningen	21
4.2.7. Sociale cohesie	21
4.2.8. Landelijk gebied en Recreatie	21





1. Waarom een dorpsvisie?

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

Het initiatief voor deze dorpsvisie is genomen door de Dorpsraad van Retranchement. Directe aanleiding hiervoor is de uitbreiding van natuurgebied het Zwin met 120 hectare, waarvan circa 10 hectare op Nederlands grondgebied direct grenzend aan Retranchement. Ten behoeve van de uitbreiding van het Zwin komt camping *De Sandt Plaet* te verdwijnen. De bewoners van Retranchement zijn bezorgd dat dit een negatieve impact zal hebben op de leefbaarheid van het dorp. Omdat de provincie Zeeland en de gemeente Sluis naast natuurontwikkeling ook oog hebben voor de kwaliteit en leefbaarheid van Retranchement, hebben de gemeente en provincie besloten om het initiatief van de Dorpsraad

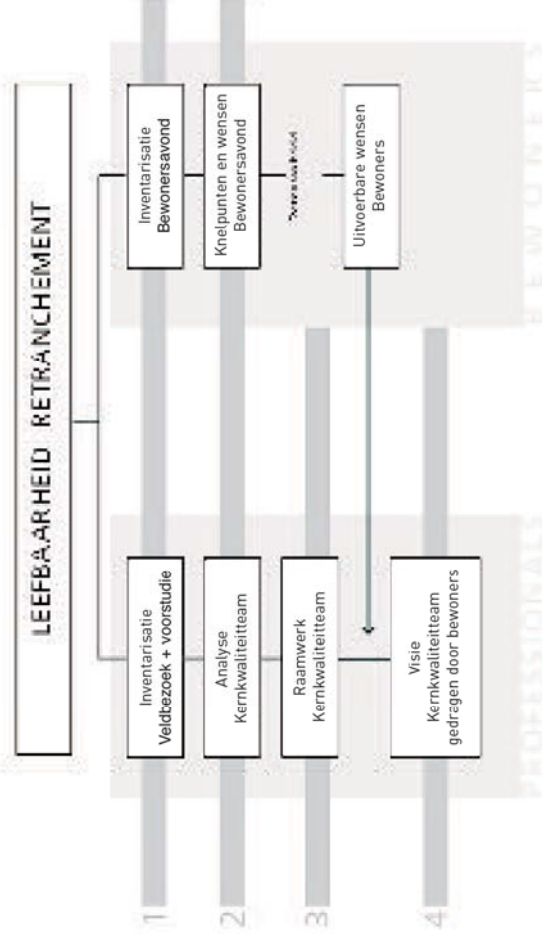
om een dorpsvisie op te stellen actief te steunen. Gekozen is voor een brede aanpak waarbij het Zeeuwse Kwaliteitsteam, onder leiding van de provincie Zeeland, is ingezet om de dorpsvisie op te stellen. De Dorpsraad van Retranchement, gemeente Sluis en de provincie Zeeland hebben zitting in het Kwaliteitsteam, adviesbureau BRO is ingeschakeld voor het schrijven van de visie en het ondersteunen van het proces.

Doel van deze visie

Met de dorpsvisie schetst het Kwaliteitsteam een perspectief voor Retranchement. Doel hierbij is de leefbaarheid te optimaliseren door het stimuleren van economische activiteiten die aansluiten op de kwaliteiten van het dorp. De dorpsvisie is uitgewerkt in een agenda waarin is vastgelegd welke projecten uitgevoerd moeten worden om de visie te realiseren, de leefbaarheid te versterken en Retranchement haar identiteit te laten behouden. De projectagenda bevat enkele sleutelprojecten die door de overheid opgepakt kunnen worden en die als katalysator kunnen dienen voor de overige projecten. Synergie met de ontwikkeling van het Zwin is hierbij belangrijk.

Onze aanpak

Leefbaarheid bestaat uit drie pijlers: de ruimtelijke, de economische en de sociaal-



maatschappelijke pijler. Bij de ruimtelijke pijler speelt de overheid een belangrijke rol als eigenaar van openbare ruimte en investeerder in infrastructuur. De invulling van de overige pijlers, economisch en sociaal-maatschappelijk, komt van derden: bewoners en ondernemers. Vandaar dat het Kwaliteitsteam de betrokkenheid van bewoners itermate belangrijk acht om tot een goede en uitvoerbare dorpsvisie te komen. De bewoners kennen hun dorp als geen ander en maken deel uit van de huidige en de toekomstige leefbaarheid van

Retranchement. Daarom is met hen uitvoerig over de ruimtelijke, economische en sociaal-maatschappelijke aspecten van het dorp gesproken. Dit is gebeurd via interviews met sleutelpersonen, verschillende bewonersavonden en uiteraard door de Dorpsraad zitting te geven in het Kwaliteitsteam. De professionals in het Kwaliteitsteam hebben de ingebrachte informatie en wensen van bewoners gecombineerd met hun eigen waarneming en expertise, waarmee deze dorpsvisie is ontstaan.

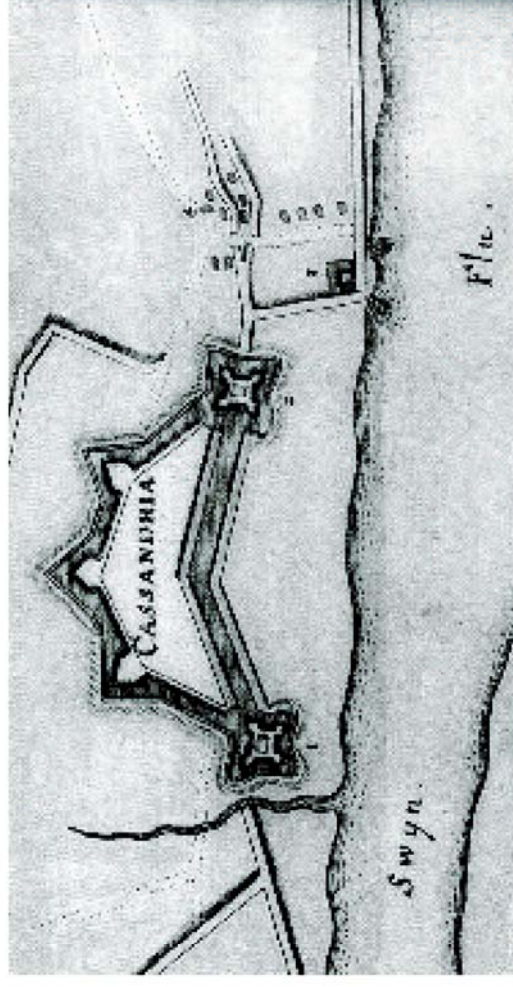


Waarom een dorpsvisie?

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

De opgave van het kwaliteitsteam eindigt met het opleveren van deze dorpsvisie. De dorpsvisie is echter slechts een begin. Zowel de inwoners van Retranchement als de gemeente Sluis en de provincie Zeeland moeten zich ervan bewust zijn dat het belangrijk is geformuleerde projecten in de

dorpsvisie op te pakken. Hierbij is het essentieel dat kansen die zich in Retranchement en omgeving voordoen worden benut en dat ideeën en initiatieven van inwoners en investeerders worden gestimuleerd en door de overheid gefaciliteerd.



Historische kaarten (1657 en 1832).

2. Retranchement: een bijzonder dorp

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

Doel van dit Kwaliteitsteamadvies is om de leefbaarheid van Retranchement te versterken door het stimuleren van economische activiteiten die aansluiten op de sterke en zeer kwaliteitsvolle identiteit van Retranchement. Om deze identiteit te bepalen is teruggegaan naar het fundament, een analyse van de ontstaansgeschiedenis en het karakter van Retranchement. De analyse is van belang om de kracht en de kwaliteiten van Retranchement te verduidelijken. Startpunt van de analyse is de ontstaansgeschiedenis van Retranchement. Deze laat zien hoe Retranchement zich als vestigingsplaats heeft ontwikkeld, en toont ons de belangrijkste ruimtelijke elementen die het dorp maken tot wat het is. De analyse mondt uit in een ruimtelijk raamwerk, dat de kapstok voor de dorpsvisie en de projectenagenda vormt.

2.1. Ontstaansgeschiedenis: Retranchement als vesting

Het omwalde dorp Retranchement is een overblijfsel van een veel groter geheel van versterkingen dat bedoeld was om de Staatse oever van het Zwin te beschermen. De aangelegde versterking en de enkele soldaten die er met hun gezinnen woonden noemde men 'Retranchement Cadsandria'.

Een retranchement (frans woord voor ver-schansing) is tevens de benaming voor een vestingwerk zonder vaste grondvorm.

Het verdedigingswerk 'Retranchement Cadsandria' bestond uit fort Oranje in het noorden en fort Nassau in het zuiden, die op 1 km afstand van elkaar waren gelegen en omstreeks 1621 werden gebouwd.

Omstreeks 1635 werd de omwalling met drie bastions aangelegd die het dorp Retranchement ook tegenwoordig nog omsluit en zich tussen beide forten in bevindt. Vroeger waren er aan de landzijde twee poorten: de Zandpoort en de Slijkpoort. De poorten waren gesitueerd aan de Molenstraat en de Braamdijk. De poorten zijn volledig verdwenen.

De eerste kaartenbeelden van Retranchement dateren uit 1657. Hierop is de fortificatie en de koppeling met het Zwin, op de kaart 'Swyn' genaamd, duidelijk zichtbaar. Ook zijn de nabijgelegen verdedigingswerken van de Staats-Spaanse linie benoemd. Ten zuiden van Retranchement, naast het gehucht Terhofstede, lag het redoute Berchem. Deze redoute is grotendeels weggevaagd, maar in het landschap nog herkenbaar. Het redoute wordt op dit moment hersteld in zijn oude vorm.

In een stormvloed omstreeks 1682 zakte een deel van fort Oranje weg in het Zwin. Men heeft naar aanleiding van de stormvloed een dam aangelegd om de verdedigingswerken tussen beide forten tegen de zee te beschermen. Uit deze Boerendam, de huidige Molenstraat, ontwikkelde zich het huidige dorp.

Nederland telt een achttal retranchementen waarvan het dorp Retranchement de enige is waar de oude wallen nog vrijwel geheel aanwezig zijn. Op afbeelding 1 is de huidige structuur over de historische kaart gelegd. De fortificatie zoals deze omstreeks de 17e eeuw in Retranchement is ontstaan, is nog duidelijk zichtbaar. Zowel nu als in 1832 is het fort Oranje niet meer aanwezig. De directe ligging aan het Zwin laat zien dat er altijd een sterke relatie is geweest met het Zwin. De geplande uitbreiding van het Zwin is op de kaart geprojecteerd. Hierdoor zien we dat de oorspronkelijke relatie tussen het Zwin en het dorp enigszins wordt hersteld.

2.2. Compacte structuur

De wallen vormen een bescherming voor de bewoners, maar zorgen tevens voor een bepaalde geborgenheid. Het dorp is binnen



Wat is het geheim van Retranchement?
(Bron: bewonersavond 28 april 2011)

deze wallen ontstaan aan twee linten die elkaar kruisen op de Markt. De Markt is uitgegroeid als dé ontmoetingsplek in het dorp. De bebouwing langs de twee linten eindigt bij de voormalige poorten in de aardenwal. De bebouwing heeft een kleine korrel bestaande uit één bouwlaag met (rood-oranje) kap. Typerend is de karakteristiek per woning, ieder gebouw is anders. Dit individuele en kleinschalige karakter is een voorname basis voor een aangenaam verblijfsklimaat. De bebouwing is door de jaren heen altijd compact gebleven. Totdat in de jaren '80 twee projectmatige uitbreidingen zijn gerealiseerd. Het gaat om de starterswoningen aan het einde van de Noordstraat, die als aanvulling op de bestaande structuur zijn gebouwd en het plan aan de Prins Mauritsstraat dat als ste-





denbouwkundig patroon niet past binnen de bestaande structuur. Dit plan heeft een orthogonale, ritmische en repeterende uitstraling waarbij elke woning hetzelfde lijkt.

De ruimten tussen de bebouwing en de wallen zijn open, groen en glooiend. Minimale bewegingen van bezoekers en bewoners zijn in de vesting optimaal waarneembaar

en dragen bij aan een natuurlijke interactie. Structuur, schaal en maat zorgen in Retranchement voor een veilig en geborgen verblijfsklimaat.

De wallen zorgen enerzijds voor een compact en geborgen karakter aan de binnenzijde en anderzijds voor een open en weidse karakter buiten de wallen. Het weids

karakter buiten de wallen heeft twee verschillende oorzaken. De oorspronkelijke landzijde, waar voornamelijk landbouw was, diende als weids en open gebied om gevaar van ver aan te zien komen. De openheid aan de westzijde is ontstaan door het Zwin. Sinds het Zwin is teruggedrongen naar de kust, is dit gebied nauwelijks meer bebouwd.

2.3. Het Zwin

Het Zwin, ooit veel uitgestrekter dan nu, was van essentieel belang voor het ontstaan van Retranchement. Door het cultiveren van land is het Zwin teruggedrongen tot nabij de kust. De direct aan de kust gelegen zeedijk dient het land te beschermen tegen de zee. Door deze menselijke invloeden is het oorspronkelijke landinwaartse verloop van het Zwin verkleind. Met het vooruitzicht van de nieuwe uitbreiding van het Zwin zal de omvang weer worden vergroot. Overigens is de oorspronkelijke omvang van het Zwin nog aan de huidige contouren van het landschap te herkennen.

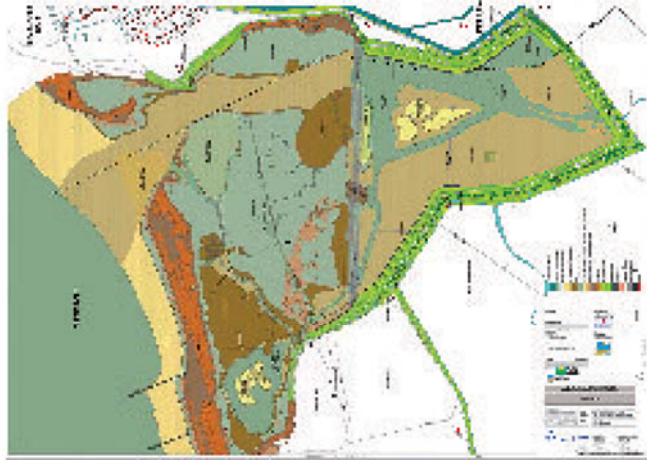
De ligging van het Zwin is een erg belangrijk gegeven voor Retranchement. Het oorspronkelijke bestaan van Retranchement is nauw verbonden met het Zwin. Het Zwin



was in het verleden een belangrijke scheiding van water, land en landsgrenzen. Deze grenzen werden beschermd door verdedigingswerken waarvan Retranchement een voorbeeld is. Niet alleen het dorp Retranchement werd op een dergelijke wijze beschermd, ook de nabij gelegen plaats Sluis, onderdeel van de Staatse Spaanse linie en direct gelegen aan het Zwin, kende een dergelijke bescherming.

Geplande uitbreiding van Het Zwin

Er zijn concrete plannen om het huidige Zwin uit te breiden. Door de uitbreiding van het Zwin wordt een stuk gecultiveerd gebied teruggegeven aan de natuur. In afbeelding 2 zijn de plannen en de omvang



Uitbreidingsplannen voor het Zwin.

van de uitbreiding van het Zwin weergegeven. Zoals te zien is de uitbreiding van het Zwin een grensoverschrijdende ontwikkeling. De uitbreiding bedraagt ongeveer 120 ha natuur waarvan 110 ha op Belgisch grondgebied en 10 ha op Nederlands grondgebied.

Door deze uitbreiding komt Retranchement, net als vroeger, direct aan het Zwin

te liggen. Het deels herstellen van de oorspronkelijke ligging van het Zwin en de hieraan gekoppelde toevoer van dagrecreanten kunnen bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor het dorp Retranchement. Ondanks de toename van dagrecreanten zien de bewoners de uitbreiding als een bedreiging voor de leefbaarheid. Het positief effect van de toename van dagrecreanten wordt namelijk overschaduw door het negatief effect van het verdwijnen van camping De Sandt Plaet. De bewoners van Retranchement veronderstellen dat het verdwijnen van de camping negatieve gevolgen zal hebben voor van het totale investeringspatroon in Retranchement.

2.4. Recreatie en imago

De uitbreiding van het Zwin zal tot meer dagrecreatie leiden. Het inspelen op de behoeften van de dagrecreanten zal een positief effect hebben op de leefbaarheid. Daarbij ervaart Retranchement veel concurrentie van omliggende kernen, omdat de gehele kuststreek één grote toeristische trekpleister is. Vandaar is het essentieel te analyseren wat het onderscheidend vermogen van Retranchement is op het gebied van recreatie en cultuur ten opzichte van plaatsen in de directe omgeving.



De plaatsen Knokke, Cadzand-bad en Nieuwvliet-bad hebben een duidelijke strandcultuur. Cadzand-bad en Nieuwvliet-bad zijn zelfs ontstaan door strandrecreatie. Cadzand-bad onderscheidt zich als familiebadplaats terwijl Nieuwvliet-bad juist adverteert als breedste zandstrand van Nederland. Op cultureel en historisch

gebied hebben deze plekken geen waarde. Cadzand zet zichzelf op de kaart met zomerconcerten en als kunstdorp. Nieuwvliet doet dit middels landelijk kamperen, boerengolf en (zeil)vliegen en heeft een eigen in- en outdoorcentrum. Zuidzande is minder recreatief ingesteld en is gebouwd op een zandbank van het Zwin.

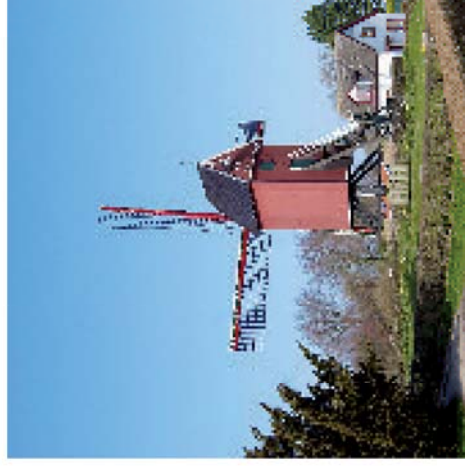




De Hickmanbrug en de rode standermolen.

Groede, gelegen ten oosten van Nieuwvliet, is cultureel georiënteerd. Het heeft een Bunkerdorp, het Groede podium, een museumstraat, een cultureel festival en een oldtimer weekend te bieden. Dan zijn er naast Knokke nog de grotere plaatsen Oostburg, Sluis en Aardenburg die allen een groter verzorgingsgebied bedienen, veel markten en evenementen en een cultuurhistorische kern hebben.

Retranchement is een pittoreske vestingplaats. Uniek is dat Retranchement het meest intacte retranchement (vestingwerk) heeft van Nederland. Naast de wallenstructuur wordt Retranchement al snel verbou-



den met de opvallende rode standermolens, de Hickmanbrug, de Markt met d'Ouwe Schoole en de kerk. Deze bouwwerken zijn daarmee beeldbepalend en belangrijk als identiteitsdragers voor het dorp Retranchement. Daarnaast heeft Retranchement een unieke pittoreske uitsiraling. Dit komt met name door de kleinschalige bebouwing en de unieke uitstraling per pand. Het "buitelandgevoel" is sterk aanwezig.

Uit bovenstaande analyse is te concluderen dat Retranchement moet inspelen op zijn rijkdom aan cultuurhistorie. Vele ingrediënten zijn hiervoor reeds aanwezig. Ook Groede is een kustplaats die op cultuurhis-

torie georiënteerd. Groede heeft hierbij niet als bedreiging te worden gezien. Door samen op te trekken kan een cultuurhistorisch programma in elkaar gezet worden waar beide kernen van kunnen profiteren. Als onderscheidend vermogen ten opzichte van Groede dient Retranchement zich neer te zetten als dorp aan het Zwin - Retranchement aan Zee!

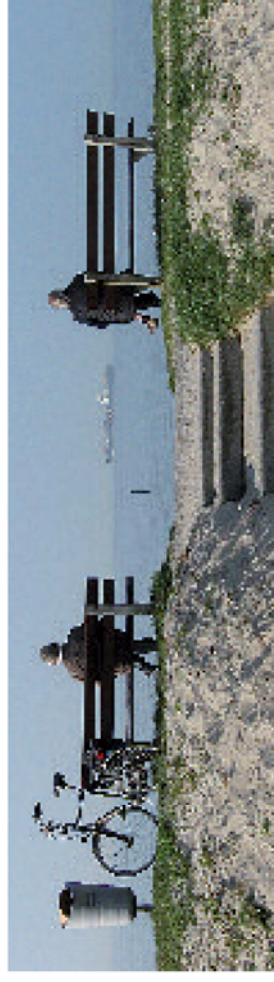
2.5. Een aantrekkelijk woondorp

Retranchement neemt als woondorp een bijzondere positie in binnen (West) Zeeuws-Vlaanderen. De huizenprijzen zijn er relatief hoog en huizen staan korter te koop dan elders. Met name op Belgen heeft Retranchement een enorme aantrekkingskracht, voor zowel permanente als deeltijdbewoning. Retranchement kent dan ook nauwelijks leegstand en het aandeel tweede woningen is met zo'n 30% zeer substanti-

eel. Tellen we ook de woningen op recreatieparken mee (Zomerdorp het Zwin), dan komt het aandeel tweede woningen zelfs op ruim 55%.

De autochtone vraag naar woningen in de kern Retranchement (dat wil zeggen de woonvraag van de huidige bewoners, hun kinderen en verhuizingen van de afgelopen jaren) is volgens prognoses van het CBS voor de komende 20 jaar negatief.

De prognose gaat uit van een klein overschot van circa 20 woningen in 20 jaar, ofwel één woning per jaar. Hier staat tegenover dat er vanuit België wel veel vraag is naar woningen in Retranchement, voor permanente bewoning maar met name ook voor deeltijdbewoning. De nabijheid van Knokke, een kustplaats met veel aantrekkingskracht en zeer hoge woningprijzen, draagt hier aan bij. Daarnaast is er ook vanuit de Nederlandse markt vraag naar recreatiewoningen.

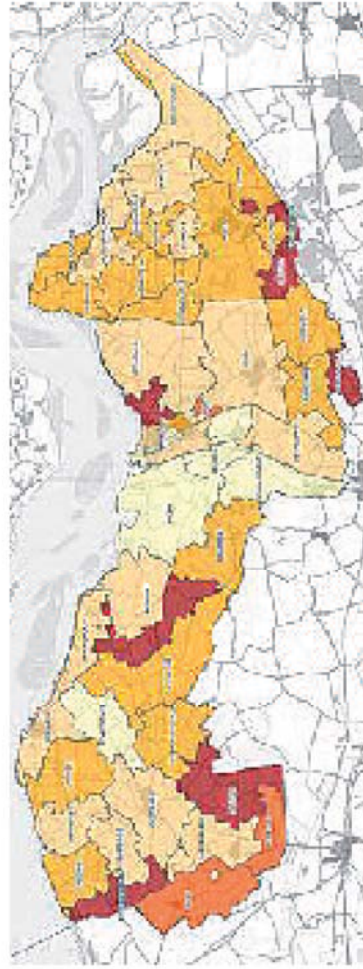


	Retranchement	Zeeuws-Vlaanderen
Woningwaarde (WOZ)	€ 251.964	€ 175.860
Leegstand	2,35%	4,67%
Tweede woningen*	30%	2,9%

*Exclusief vakantieparken. Bron: onderzoek Ronald van Leeuwen.

Wanneer vrijkomende woningen vrijelijk gebruikt mogen worden als tweede woning of als te verhuren recreatiewoning, kan het te verwachte (beperkte) overschot aan woningen een "tweede leven" worden gegeven. Sterker nog, hoogstwaarschijnlijk is er dan zelfs sprake van een woningtekort. Aandachtspunt voor de leefbaarheid van Retranchement is een goede balans tussen permanente- en deeltijdbewoners.

Nu reeds wordt het relatief hoge aandeel deeltijdwoningen af en toe ervaren als een bedreiging voor de levendigheid, en als nadelig voor de leefbaarheid met name in de winterperiode. Veel meer dan in andere kernen in de regio het geval is, concurreert de tweede woningvraag in Retranchement bovendien direct met de vraag naar permanente woningen.



De aantrekkelijkheid van Retranchement blijkt uit de hoge WOZ-woningwaarde.

2.6. Sociale samenhang

Uit de input van de bewoners blijkt telkens weer dat Retranchement een prettig dorp is om te wonen. Er heerst een open en vriendelijke mentaliteit, mensen kennen hun buren en helpen elkaar indien nodig. De bewoners voelen zich veilig. Nieuwkomers kunnen snel hun draai vinden in het dorp. "Je bent hier een persoon en geen nummer" is een vaak gehoorde uitspraak.

In Retranchement zijn, naast horeca, weinig tot geen commerciële voorzieningen aanwezig. De dorpsbewoners ontmoeten elkaar bij de verenigingen, op straat en bij dorpsfeesten. Vergeleken met andere dorpen kent Retranchement een hoog

aantal (lidmaatschappen van) verenigingen. De verenigingen worden gezien als een belangrijk sociaal bindmiddel tussen de bewoners. Het aantal vrijwilligers en actieve leden neemt echter af, onder andere als gevolg van de vergrijzing. De basisschool in het dorp speelt een belangrijke ondersteunende rol, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van (speel)materialen en het kopiëren van uitnodigingen. Voor verenigingen en andere dorpsactiviteiten is ook het dorpshuis belangrijk, als vergader- of oefenlocatie. Het dorpshuis biedt echter geen spontane ontmoetingsplek. Ook het Smartlappenfestival, de tuinenroute en de gezamenlijke speeltuin achter de Noordstraat kunnen hier niet onvermeld blijven.

Bewoners aan het woord:

Welke kansen zijn er voor Retranchement voor de komende jaren?

- "De uitbreiding van het Zwin is een groot cadeau voor de streek en voor Retranchement"
- "Inrichten van een strandje bij het (nieuwe) Zwin"
- "De natuur en de prachtige omgeving zijn een kans voor Retranchement"
- "Het gaat de komende jaren om kwaliteit in plaats van kwantiteit"
- "bekend maken van de geschiedenis van het dorp en de omgeving"
- "Lezingen, concerten, exposities in de Hervormde kerk"
- "kansen voor kleine zelfstandigen in het zomerseizoen"
- "Zorgen voor een goede wandel- en fietsroute over de (nieuwe) internationale dijk"

[Bron: interviews Ellen van Troost, Moveo Training & Advies, 2011]



3. Visie op ruimtelijke ontwikkeling en leefbaarheid

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

De ruimtelijke analyse leert ons de kwaliteiten van Retranchement. Vandaar dat de analyse in het voorgaande hoofdstuk is doorvertaald naar een raamwerk van basisprincipes. Dit raamwerk is voor Retranchement het fundament waarop de visie wordt gebouwd. Samengevat komt het raamwerk erop neer dat de wallenstructuur dient te worden versterkt, dat de relatie tussen het dorp en het Zwin zal moeten worden versterkt en dat het gebied aan de buitenkant van de wallen zoveel mogelijk open blijft. De bebouwing binnen de wallen dient compact te blijven, zich te concentreren aan de linten en aan te sluiten op de kleine korrel en karakteristieke uitstraling van de bestaande bebouwing. De aantrekkingskracht van Retranchement op onze Belgische burens en tweedewoningzoekers is vooral een kans voor vitaliteit en het vinden van nieuwe investeringen in de woonomgeving.

3.1. Raamwerk van basisprincipes

Retranchement aan Zee

Retranchement en Sluis hebben van origine een directe relatie gekend met het Zwin. Het Zwin is door de eeuwen heen steeds kleiner geworden. Door de realisatie van de uitbreidingsplannen zal de relatie enigszins

worden hersteld. De uitbreiding van het Zwin zal reiken tot aan het dorp. Hiermee is Retranchement het enige dorp op Nederlands grondgebied dat geografisch gezien gekoppeld is aan dit unieke natuurgebied, bovendien komt het dorp nu weer aan zee te liggen. De geplande uitbreiding van het Zwin is een kans om de relatie met het Zwin en de zee te herstellen. Een verbinding tussen het Zwin en Retranchement biedt tevens kansen dagrecreanten kennis te laten maken met het dorp. Retranchement als Zwindorp is een sterk en nieuw imago dat zich onderscheidt van andere dorpen in de directe nabijheid.

Vesting en unieke aardenwal

Uiteraard is de zeer karakteristieke aardenwal een unieke selling point. Retranchement beschikt over een kenmerkende vorm die te danken is aan het vestingwerk, het retranchement. Dit vestingwerk is in zijn soort het meest intacte van Nederland. Alleen fort Oranje is door een stormvloed verloren gegaan. De twee forten zorgden voor een herkenbare identiteit vanaf het Zwin. Een wenkend lange termijn perspectief is om fort Oranje als onderdeel van de omwalling en als oriëntatiepunt aan het Zwin in ere te herstellen. Wegens eigendomsverhoudingen is dit waarschijnlijk niet geheel mogelijk op exact dezelfde locatie

als vroeger. In dat geval is wellicht gedeeltelijke reconstructie mogelijk.

Geborgenheid

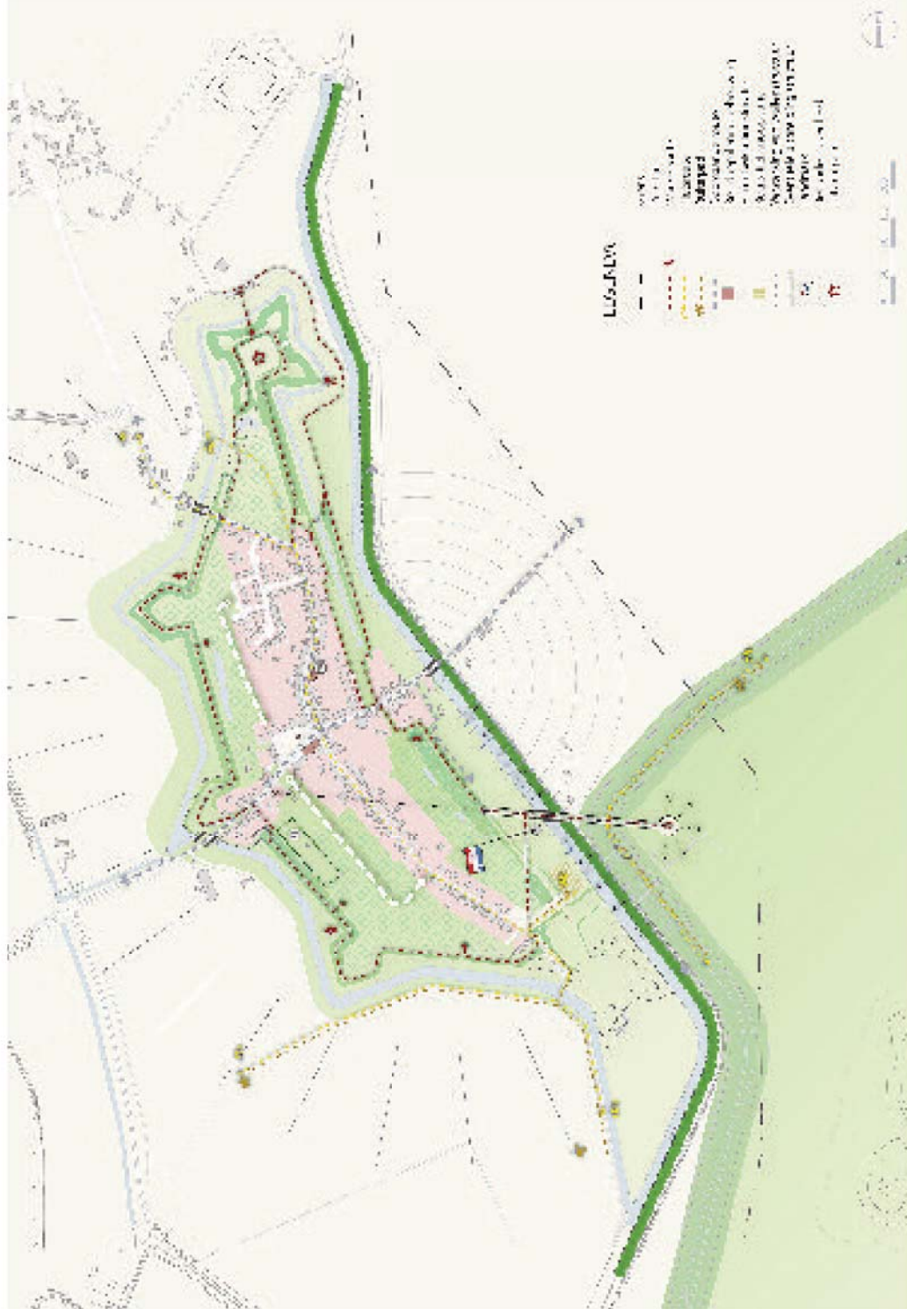
De wallen hebben altijd gediend ter bescherming van de bevolking. Doordat de aardenwal nog zo nadrukkelijk aanwezig is, ontstaat een gevoel van geborgenheid en veiligheid. Dit gevoel wordt versterkt door de kleinschaligheid van Retranchement. Hierdoor is er sprake van een hechte gemeenschap. Iedereen kent elkaar. De geborgenheid volgt dus enerzijds uit de compacte structuur van het dorp, het bouwen binnen de wallen, en anderzijds uit de sterke samenhang binnen het kleinschalig dorp. Dit is de kracht van Retranchement. De bebouwing van Retranchement heeft zich geconcentreerd langs twee kruisende linten die richting de poorten van de aardenwal lopen (de Noordstraat/Dorpsstraat en de Molenstraat/Zwinstraat). Op de kruising van deze linten is de Markt ontstaan. De Markt is mede hierdoor een belangrijke ontmoetingsplek in het dorp. De linten, Markt en compacte bebouwing bestaan al jaren en vormen daarmee de basis voor het dorp.

In tegenstelling tot het compacte karakter binnen de wallen, kent het gebied buiten de wallen juist een open en weids karakter. De openheid rondom de wallen is natuurlijk

ontzettend belangrijk vanuit de historie, om gevaar goed te kunnen overzien. Tegenwoordig draagt de openheid rondom Retranchement bij de wallen vanuit de omgeving goed te ervaren. De openheid rondom het dorp heeft twee verschillende oorzaken; de landzijde (lootzijde) die van oorsprong grensde aan het landbouwgebied en de westzijde waar het dorp grensde aan het Zwin. De originele landzijde is tegenwoordig herkenbaar door de situering van de bastions in de wallenstructuur.

Wooneconomie

De wooneconomie kan gezien worden als een belangrijke motor voor de leefbaarheid van Retranchement. Los van het voorkomen van teegstand en het op termijn transformeren van beeldverstorende (bedrijfs-) bebouwing zoals De Wissel, worden kansen gezien in het gefaseerd realiseren van kleine aantallen woningen binnen de bestaande structuur. Het toevoegen van woningen dient uitdrukkelijk te passen binnen het huidige compacte bebouwde gebied van Retranchement. Nieuwe woningen resulteren in nieuwe bewoners die weer op hun beurt investeren in de kern en haar omgeving. Uitdaging is om in te spelen op specifieke behoeften vanuit het dorp, zoals gelijkvloerse woningen voor senioren of juist starterswoningen.



Belangrijk is ook een goede balans tussen permanente- en deeltijdbewoners na te streven, ter behoud van evenredige sociale verhoudingen. Tweede woningen kunnen een potentiële bedreiging voor de leefbaarheid in het dorp zijn, binnen de bebouwde kom zijn tweede woningen volgens het gemeentelijk beleid dan ook niet toegestaan. Wel wil het Kwaliteitsteam benadrukken dat de tweede woningmarkt ook kansen biedt voor het dorp. Mede dankzij de omvangrijke tweede woningvraag is de leegstand in Retranchement beperkt, dit in tegenstelling tot veel andere dorpen in (West) Zeeuws-Vlaanderen. Bovendien lijken tweede woningen steeds frequenter gebruik te worden en wordt het verschil tussen eerste en tweede woningen steeds kleiner. Het Kwaliteitsteam is dan ook van mening dat deeltijdbewoning en een gefaseerde nieuwbouw van kleine aantallen woningen in de toekomst kunnen bijdragen aan de wooneconomie van Retranchement.

3.2. Uitwerking van de basisprincipes

3.2.1. Retranchement aan Zee

De uitbreiding van het Zwin biedt Retranchement, hoewel tevens als bedreiging ervaren, kansen. Retranchement is hét Zwindorp vanwege de ligging en de verbin-



Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

tenis met het Zwin zoals dat vanuit de historie een gegeven is. Bovendien komt Retranchement door de uitbreiding van het zwin weer aan zee te liggen. Retranchement heeft altijd een hechte relatie gekend met het Zwin. De omwalling en het Zwin horen cultuurhistorisch en landschappelijk gezien bij elkaar. Deze relatie is in de loop der eeuwen flink teruggedrongen. De uitbreiding van het Zwin biedt Retranchement kansen de relatie te herstellen. Daarbij kan Retranchement zichzelf promoten als Zwindorp, Retranchement aan Zee. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een startplaats voor wandelroutes, een horecafunctie en een fysieke verbinding met het zoute water.

Verbind het dorp met het Zwin...

Op een aangename wijze kan er ter hoogte van het voormalige fort Oranje een fysieke verbinding ontstaan tussen Retranchement en het Zwin. In de plannen voor de uitbreiding van het Zwin wordt hier, in de oksel van de nieuwe zeedijk, een wandelvlonder gerealiseerd. In het verlengde van deze vlonder ligt de Retranchementse molen. Een wiek van de molen steekt altijd boven de aardenwal uit en is hiermee een herkenbaar element als oriëntatiepunt van de Markt in Retranchement. Een goede zichtrelatie biedt mogelijkheden de verbinding hier te laten plaatsvinden en passanten het

dorp in te "lokken". Daarnaast kan op dit punt de wandelroute over de Zwindijk worden gekoppeld aan de wallenroute van Retranchement, die momenteel juist op deze locatie een ontbrekende schakel kent. Omdat langs de zeedijk het afwateringskanaal loopt, moet een fysieke verbinding vorm krijgen door middel van een brug. Zo kunnen passanten via de kortste route de wallen van Retranchement bereiken.

... waarmee een nieuw knooppunt ontstaat

De locatie waar het nieuwe Zwin en Retranchement elkaar ontmoeten heeft nu een agrarische bestemming en is als onderdeel van de EHS begrensd als "nieuw natuurf". Dit perceel is geschikt voor particulier natuurbesluit, waarvoor tot voor kort vanwege de stagnatie in het natuurbesluit tijdelijk geen geld beschikbaar was. Bij de herijking van de EHS blijft dit perceel begrensd als nieuwe natuur. Naar verwachting zijn er vanaf 2013 weer mogelijkheden voor particulier natuurbesluit.

Deze groene zone tussen Zwin en dorp is ideaal om een fiets- en wandelroute te ontwikkelen, waarlangs de toeristen van de Zwindijk het dorp kunnen bereiken. Tegelijkertijd krijgen ook de bewoners van Retranchement er een aantrekkelijk ommetje bij. De recreatieve potentie van het knooppunt kan worden versterkt door

ruimte te bieden voor fietsenstalling, en door de inzet van bebording. Denk hierbij aan informatieborden over het Zwin en de Staats-Spaanse Linies, maar ook aan verwijsborden naar faciliteiten in het dorp. Op deze manier kan een eenvoudig 'buitenplein' ontstaan. Een mogelijke verwijzing naar het voormalige Fort Oranje geeft meerwaarde.

De Zwinstraat is een aanloopstraat naar de Markt toe. Op het moment dat het nieuwe knooppunt daar een aansluiting op zou kunnen vinden, wordt de verbinding tussen Retranchement en het Zwin geoptimaliseerd. Ook de Noordstraat verbindt het nieuwe knooppunt met De Markt. De Markt dient op zodanige natuurlijke wijze verbonden te worden met het nieuwe knooppunt dat niet alleen inwoners, maar ook toeristen deze route als vanzelfsprekend doorlopen. Het is aan te raden deze verbinding herkenbaar te maken door markeringen, verfraaiingen en een verbeterde zichtbaarheid van begin- en eindpunten. Het nieuwe knooppunt kan hiermee de ruimtelijk-functionele schakel gaan vormen tussen Retranchement en het Zwin.

Parkeren

Op dit moment ontstaat er in Retranchement op piekmomenten in de zomer een

parkeerprobleem. Op de Markt, maar ook op andere plekken in het dorp, is weinig openbare parkeer ruimte beschikbaar. Wanneer de ontwikkeling van het nieuwe knooppunt tussen Retranchement en het Zwin leidt tot meer bezoekers, hetgeen de insteek is van deze dorpsvisie, zullen vaker parkeerproblemen ontstaan. Het is daarom aan te raden om goede parkeergelegenheid in de nabijheid van zowel het nieuwe knooppunt als de Markt te realiseren. De parking krijgt hierdoor het karakter van een overloopgebied, waardoor bezoekers in de gelegenheid worden gebracht (en worden uitgedaagd) meerdere dagrecreatieve bestedingen uit te voeren, maar hun auto centraal geparkeerd te laten staan. Bovendien kan een goede parking recreanten verleiden om Retranchement als begin- en eindpunt van een bezoek aan het gebied te nemen.

3.2.2. Vesting en unieke aardenwal

Wanneer de vesting Retranchement uniek herkenbaar blijft en zelfs verder wordt versterkt, kan dit vanwege het unieke en sterke ruimtelijk karakter bijdragen aan het imago binnen de regio. Retranchement sluit tezamen met de herbouw van redoute Berchem aan op een route langs vestingwerken van de Staats-Spaanse linie. Ook de aardenwal, waar Retranchement zijn

naam en ontstaan aan te danken heeft, wordt reeds ingezet om een unieke wandeling te maken; de Wallenroute. De Wallenroute is voornamelijk georiënteerd op de bastions aan de landzijde. De zijde aan het Zwin en de oorspronkelijke forten worden hierin niet of nauwelijks meegenomen. De Wallenroute kan in de toekomst worden uitgebreid over de volledige structuur van de aardenwal.

Verder heeft het Zeeuws Landschap in het kader van het herstellen van de Staats-Spaanse Linies interessante plannen voor nieuwe fiets- en wandelroutes, waaronder bijvoorbeeld een plan voor een houten langzaam verkeersbrug over de gracht ter hoogte van de Slikpoort. Dit kan gepaard gaan met het herstellen van een klein deel van de vestingwal die in de loop der tijd verloren is gegaan.

Forten

De twee forten zijn zeer karakteristieke elementen van de vestingstructuur. Helaas is fort Oranje verloren gegaan aan een stormvloed. Om het vestingtype weer terug te brengen in zijn originele staat, kan een eventuele herbouw van fort Oranje een toegevoegde waarde zijn. Fort Nassau is op dit moment geen onderdeel van de wallenroute, maar de forten zijn wel van oudsher de punten waar men optimaal uitzicht had

over de gehele omgeving. De wallenroute kan in deze richting worden uitgebreid.

Openheid rondom Retranchement

Beredeneerd "van buiten naar binnen" waren de forten vanuit de weidse omgeving direct zichtbaar. Om de wallenstructuur goed tot zijn recht te laten komen, is de openheid rondom Retranchement waardevol. Deze openheid moet worden gekoesterd. Overigens bestaan er reeds planologische mogelijkheden voor recreatiewoningen buiten de wal. Deze dorpsvisie doet hier geen afbreuk aan.

3.2.3. Geborgenheid

Entrees

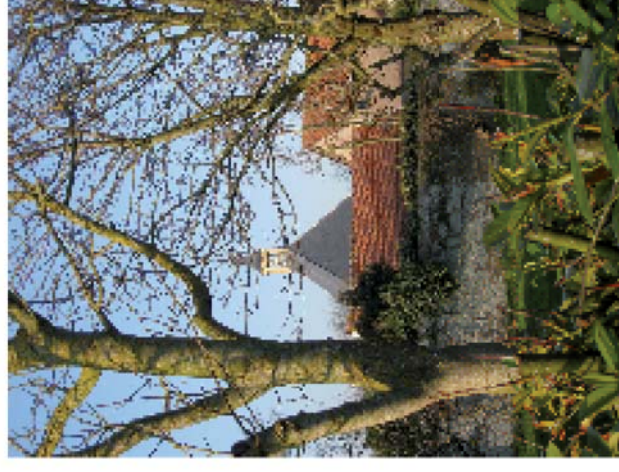
De oorspronkelijke entrees van het dorp waren plekken waar de karakteristieke aardenwal doorsneden was. De twee poorten aan de Braamdijk en de Molenstraat functioneren nog steeds als entree. De geborgenheid van het dorp is bij de entree aan de Braamdijk direct voelbaar door het doorsnijden van de wallen. De entree functioneert hier nog letterlijk als poort. Deze beleving is aan de Molenstraat minder tot nauwelijks nog aanwezig. Dit komt door het feit dat hier de wallen verzakt zijn en geen duidelijke poort meer vormen. Het verdient aanbeveling deze entree te versterken.

De Markt als centrale ontmoetingsplek

Om de verblijfskwaliteit te verbeteren zou de markt meer levendigheid, sfeer en gezelligheid moeten uitstralen. De Markt als commercieel en maatschappelijk hart van Retranchement. Het dorpshuis, de plaats waar het verenigingsleven zich afspeelt en de aanwezige horeca moeten hier nadrukkelijk bij betrokken worden. Geadviseerd wordt om het gat in de Markt (gestloopte hoekpand en naastgelegen voormalige bakkerij) in te vullen met verblijfsrecreatie dan wel horeca. Dit betreft een particulier initiatief, waaraan de overheid medewerking zal verlenen. Herinvulling van het gat op de Markt zal bovendien een positief effect hebben op kleine initiatieven en op de andere panden aan de Markt. Een positieve uitstraling van de ruimtelijke inrichting kan worden bewerkstelligd door elementen die het verblijven ondersteunen zoals bijvoorbeeld bankjes, beelden en groenelementen. Ten behoeve van de horeca blijft parkeergelegenheid op de Markt wenselijk.

Beeldbepalende bebouwing

Naast de Wallenstructuur wordt Retranchement al snel gerefereerd met de opvallend rode standerdmolen, de Hickmanbrug, de Markt met d'Ouwe Schoole en de kerk. Deze bouwwerken zijn daarmee beeldbepa-



lende en belangrijk als identiteitsdragers voor het dorp Retranchement. Voor de visie is het belangrijk de bestaande kracht van het dorp te behouden. Dit betekent dat alle beeldbepalende bebouwing behouden dient te blijven. Herbestemming van beeldbepalende panden binnen het dorp is dan ook mogelijk, de overheid zal hier maximaal (planologisch) faciliterend optreden.

Met name de kerk lijkt veel onbenutte mogelijkheden te hebben, zeker gecombineerd met de achtergelegen tuin. Een inte-



Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

ressante gedachte is om in de kerk een bezoekerscentrum te realiseren, gericht op (de historie van) het Zwin en de Staats-Spaanse Linies. De relatie en complementariteit met de geplande bezoekerscentra in Knokke en Cadzand-bad is in dat geval belangrijk. Vooralsnog richt de energie van de overheid zich op de aanleg in inrichting van het bezoekerscentrum in Cadzand-bad, initiatieven vanuit de beheerder of van ondernemers zullen echter positief benaderd worden.

Grootschalige werklocaties passen niet bij Retranchement

Voor Retranchement ligt de nadruk op kleinschalige bedrijvigheid en werkgelegenheid op toeristisch en recreatief gebied. Tevens dient de (traditioneel aan het buitengebied gebonden) agrarische sector zoveel mogelijk te worden behouden. Agrariërs dragen bij aan het beheer en onderhoud van het landelijke gebied. Daarom krijgen bestaande agrarische bedrijven in de omgeving van Retranchement, wanneer mogelijk, de ruimte zodat ze zich kunnen omvormen tot duurzame bedrijven. Door voldoende uitbreidingsmogelijkheden is hun toekomst gewaarborgd. Wanneer groei binnen de agrarische tak niet mogelijk blijkt, bestaat de mogelijkheid om nevenactiviteiten te ontplooiën om zo de

inkomsten vanuit de agrarische tak te ondersteunen. Voorbeelden van nevenactiviteiten zijn een bed & breakfast, de verkoop van streekproducten of een zorgboerderij.

Wanneer agrarische ondernemers besluiten om de agrarische activiteiten stop te zetten, ontstaat een vrijkomend agrarisch perceel. Deze locaties zijn ideaal voor nieuwe economische activiteiten, hergebruik van deze locaties moeten dan ook gestimuleerd worden. Bestaande bebouwing kan gebruikt worden als starterslocatie voor kleine, zelfstandige, niet-agrarische ondernemers. Gezien de identiteit van Retranchement kan vooral gedacht worden aan dag- en verblijfsrecreatie en horeca. Op deze manier kan, na de realisatie van het Zwin, werkgelegenheid en dynamiek ontstaan. Daarnaast moet meer ruimte geboden worden voor activiteiten aan huis. Werken aan huis is namelijk zeer passend bij een aantrekkelijk woondorp als Retranchement, en sluit goed aan bij de hedendaagse ontwikkelingen op het gebied van thuiswerken.

Verblijfsrecreatie is goed mogelijk in en rond Retranchement in de vorm van kleinschalige recreatiecomplexen en bed & breakfastmogelijkheden. Een goed voor-



De Breydelhoeve.

beeld hiervan is de Breydelhoeve. Hier heeft een jonge ondernemer op een boeren erf ten oosten van Retranchement enkele vakantiewoningen gerealiseerd. Ook een minicamping behoort hier eventueel tot de mogelijkheden. Dit is een voorbeeld van nieuw ondernemen, met een agrarische achtergrond maar gericht op de nieuwe kansen van hoogwaardig toerisme. Dergelijke initiatieven verhogen de dynamiek van de omgeving en daarmee ook de leefbaarheid. Ook bestaande plannen (met planologische mogelijkheden) voor recreatiewoningen buiten de wal kunnen hier bij een zorgvuldige vormgeving en landschappelijke inpassing uitstekend aan bijdragen. Het zoveel mogelijk behouden van de openheid rondom Retranchement blijft hierbij een belangrijk uitgangspunt.

3.2.4. Wooneconomie

In hoofdstuk 2 is beschreven dat er wat betreft woningbouw een kansrijke niche-markt aanwezig is. Visie van het Kwaliteitsteam is om deze kans te benutten ter versterking van de leefbaarheid. Van essentieel belang hierbij is het behoud en de versterking van de kenmerkende compacte dorpsstructuur en het handhaven van evenredige sociale verhoudingen (zoals permanent versus deeltijd maar ook het huisvesten van verschillende bevolkingsgroepen). Vanuit de bewoners wordt aandacht gevraagd voor huisvesting voor starters en ouderen. Het gemeentebestuur kan overwegen om ruimte te reserveren voor een aantoonbare, acute vraag naar starterswoningen. Dit om diversiteit in de bevolking te stimuleren en jongeren en jonge gezinnen voor Retranchement te behouden. In de vorm van CP0 (collectief particulier opdrachtgeverschap) zouden in de visie van het Kwaliteitsteam een aantal starterswoningen gerealiseerd kunnen worden. Er zijn drie manieren waarop woningbouw kan plaatsvinden:

1. Versterking van het reeds aanwezige, compacte bebouwd gebied

Door de ontstaansgeschiedenis en de wal-tenstructuur is het bebouwd gebied van

Retranchement compact gebleven. Door deze compacte structuur en de kleine hoeveelheid woningen zal teegstand een grote impact hebben op de leefbaarheid. Thans komt teegstand nauwelijks voor, het is belangrijk dit zo te houden. Door te profiteren van de dynamische markt voor tweede woningen, worden de woningen opgeknapt en/of onderhouden, waardoor de ruimtelijke en bouwkundige kwaliteit van de panden op peil blijft of wordt verbeterd. Het motto is: investeren doet investeren. Hierdoor blijft het straatmilieu op orde en blijft Retranchement aantrekkelijk als woon-dorp. De kenmerkende bestaande 'korrel' van de gebouwen (hoogte breedte, diversiteit) moet hierbij zoveel mogelijk behouden blijven, omdat dit bijdraagt aan het aanpakken van het karakter van Retranchement. Met name het individuele karakter van de huizen bepaalt het totaal karakter binnen de vesting.

2. Vervangende nieuwbouw

De projectmatige woningbouwuitbreidingen van Retranchement (de voormalige starterswoningen aan de Noordstraat maar vooral de Prins Mauritsstraat) doen enigszins afbreuk aan de van oudsher aanwezige stedenbouwkundige structuur van het dorp. Deze locaties kenmerken zich door seriematigheid. Deze vorm van seriematigheid

past niet binnen het karakter van Retranchement. Het zou een kwalitatieve verbetering zijn om in deze gebieden individuele panden in schaal, formaat en materiaal te benadrukken, zodat ze beter passen en aansluiten bij het karakter van Retranchement. Wanneer zich, weliswaar op lange termijn, kansen voordoen zouden deze planmatige uitbreidingen met verbouwingen of vervangende nieuwbouw, passend binnen de van oudsher aanwezige stedenbouwkundige structuur, aangepakt kunnen worden.

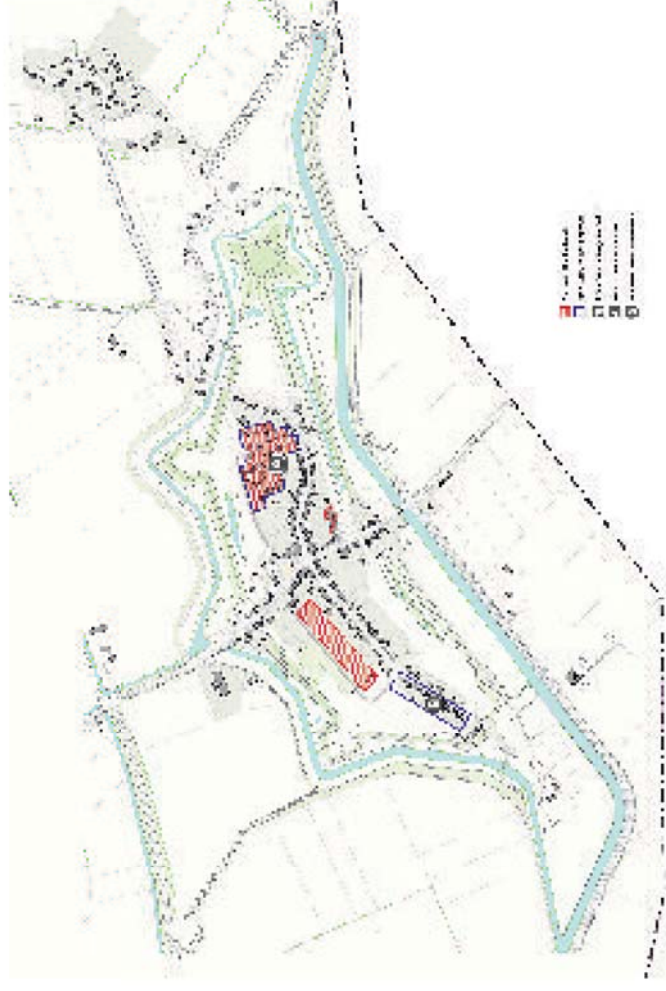
In Retranchement liggen ook enkele grootschalige bedrijfsgebouwen, die enigszins beeldverstorend zijn. Afhankelijk van de bouwkundige staat kunnen deze heringevuld of vervangen worden en kan de bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming.

3. Uitbreiding

Doordat de lokale woningbehoefte niet vraagt om grote aantallen woningen, lijkt uitbreiding van het bebouwd gebied niet aan de orde. Toch liggen er voor Retranchement wellicht kansen voor kleinschalige uitbreiding binnen de structuur van de aardenwal. Gedeeltelijk bestaat de doelgroep uit mensen van buiten het dorp die recreatie- of vakantiewoningen (tweede woningen) zoeken, anderzijds bestaat de

wens ruimte te bieden voor lokale starters of juist senioren. Indien er wordt gebouwd in het dorp zal dit als van oudsher binnen de wallenstructuur gebeuren. Het compacte en kleinschalige karakter dat het dorp nu kent, dient behouden te blijven. Op de visiekaart zijn mogelijke ontwikkelingsrichtingen aangegeven.

Mogelijkheden voor uitbreiding liggen in het "opdikken" van de bestaande linten, bijvoorbeeld aan noordoostkant op het sportveld. Indien men kiest voor extra bebouwing zal de toevoeging ook meerwaarde moeten hebben voor het dorp. Natuurlijk zal het karakter van de locatie en haar omgeving geborgd worden waardoor het



Woningbouwmogelijkheden.

niet wenselijk is het gehele sportveld in te delen als nieuwe woningbouwlocatie. Een voorwaarde voor een eventuele invulling van deze locatie is het vinden van een nieuwe aansluiting tussen de Noordstraat en de Markt. Als tweede variant kan gedacht worden aan de locatie aan de zuidoostelijke kant van Retranchement, waarbij een nieuwe straat rechtstreeks op de Markt uitkomt. Aan deze nieuwe straat zouden nieuwe woningen opgenomen kunnen worden die aansluiten op de aanwezige stedebouwkundige structuur. Door het automatisch laten uitmonden van deze straat op de Markt, blijft de Markt het centrum van Retranchement.

4. Aan de slag: agenda voor het dorp en kansrijke projecten

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

Uit het interactief proces tussen de bewoners van Retranchement en het Kwaliteitsteam zijn verschillende projecten en wensen naar voren gekomen. Deze zijn te onderscheiden in 'sleutelprojecten' en 'dorpsagenda':

1. De sleutelprojecten zijn van structureel belang voor de leefbaarheid en identiteit van Retranchement. De verantwoordelijkheid voor de financiering en de uitvoering ligt bij de provincie Zeeland en/of de gemeente Sluis. Per deelproject kan dit verschillen of kunnen ook derden verantwoordelijk zijn;

2. Daarnaast hebben de bewoners aangegeven welke zaken zij belangrijk vinden voor Retranchement. Het gaat hier in de eerste plaats om sociaal-maatschappelijke en economische wensen. Deze vormen te samen de agenda voor het dorp. De dorpsagenda is primair de verantwoordelijkheid voor bewoners en ondernemers van het dorp. De agenda kan waar mogelijk worden ondersteund door de gemeente, bijvoorbeeld door het verstrekken van voorlichting, ambtelijke ondersteuning of de inzet van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium.

4.1. De sleutelprojecten

4.1.1. Retranchement aan Zee

De uitbreiding van het Zwin geeft het dorp weer een deel van haar historische positie aan het water terug. Doel van dit project is het benutten van deze geboden kans door het fysiek vormgeven van de samenhang tussen dorp en zee. Stimuleren beleving natuur en historie, met kansen voor recreatie en toerisme.

Maatregelen

- Aanleg dagrecreatief knooppunt (buitenplein) met voorzieningen. Nader te bepalen programma (bijvoorbeeld infopunt, landmark, verhuur fietsen/ kano's, versnaperingen en snacks): als ruimtelijk functionele schakel tussen de Markt en het Zwin;
- Voorgaande eventueel in samenhang met realisatie en inpassing van EHS;
- Aanleg van een bijzonder uitzichtpunt in de oksel van het Zwin;
- Aanleg van een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Noordstraat, het buitenplein en het uitzichtpunt, inclusief brug over het kanaal en veilig oversteekpunt;
- Aanleg parkeervoorziening voor dagcreanten, mede als schakel tussen Markt en buitenplein;

- Retranchement verbinden met wandelpaden- en fietspadennetwerk rondom het Zwin;
- Behoud landschappelijke openheid rondom de Retranchement om historische positie leesbaar te houden.

Te nemen stappen

- Opstellen gedetailleerd landschapsonwerp / uitvoeringsplan;
- Aanpassing bestemmingsplan, tevens planologisch inbedden van de openheid rondom de vesting en vergunningen;
- Uitvoeren deelprojecten.

Verantwoordelijk partijen

- Provincie Zeeland, Gemeente Sluis;
- Zeeuws Landschap (beheerder) en de Dorpsraad zijn belangrijke stakeholders.

Mogelijke instrumenten / financiering

- Natuurpakket Westerschelde (NPW);
- Provincie Zeeland, Gemeente Sluis en het Zeeuws Landschap (beheerder).

4.1.2. Versterken van de vesting Retranchement als onderdeel van Staats-Spaanse Linies

Retranchement als vesting is een markant ensemble in de Staats-Spaanse Linies. Het versterken en recreatief ontsluiten van de

vesting is het doel van dit project. Beleving van het aantrekkelijke en dorp in haar historische context is belangrijk.

Maatregelen

- Plaatselijk herstellen of versterken aarden wallen in samenhang met grachtenstructuur en natuurlijke oevers;
- Voorgaande eventueel in samenhang met realisatie en inpassing van EHS;
- Landschappelijke verwijzing naar of herstel van Fort Oranje;
- Herstel Redoute Berchem;
- Versterken en uitbreiden wandelpaden-netwerk over aarden wallen en fort Nassau (inclusief nieuwe brug en herstel vestingwal bij de Slikpoort);
- aanvullen van wenselijke voorzieningen (route- en informatieborden, bankjes, vuilnisbakken);
- Versterking van de entrees Braamdijk, Molenstraat en Zwinstraat.

Te nemen stappen

- Opstellen gedetailleerd landschapsonwerp / uitvoeringsplan;
- Regelen planologische inbedding en vergunningen;
- Uitvoeren deelprojecten.

Verantwoordelijk partijen

- Provincie Zeeland, Gemeente Sluis;



Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

- Zeeuws Landschap (beheerder) en dorpsraad zijn belangrijke stakeholders.

Instrumenten / financiering

- Provincie Zeeland, Gemeente Sluis en het Zeeuws Landschap (beheerder).

4.1.3. Versterken wooneconomie en compacte dorpskern

Doel is de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte van de compacte dorpskern versterken en vitaal houden door 'acupunctuur' en verstandig beleid. Grootchalige ontwikkelingen zijn niet aan de orde.

Maatregelen

- Herinrichting openbare ruimte Markt als commercieel en maatschappelijk hart van het dorp;
- Mogelijk maken van horecabestemmingen en andere relevante commerciële bestemmingen (bijvoorbeeld vergadercentrum);
- Omleiden / weren van vrachtverkeer uit het dorp en snelheidsmaatregelen op doorgaande routes;
- Behoud beeldbepalende gebouwen;
- Creëren van inbreidingsmogelijkheden;
- Behoud van de bestaande wegenstructuur in het dorp.

Te nemen stappen

- Opstellen beeldkwaliteitsplan dorpskern (stedenbouwkundig, openbare ruimte en groen);
- Opstellen inrichtingsplan Markt;
- Aanpassing bestemmingsplan en vergunningen;
- Uitvoeren deelprojecten.

Verantwoordelijk partijen

- Gemeente Sluis;
- Dorpsraad is belangrijke stakeholder.

Instrumenten / Financiering

- Gemeente Sluis.

4.2. Dorpsagenda

De dorpsagenda bevat de wensen en ambities van de dorpsbewoners. Het zijn wensen waarvoor binnen het dorp een breed draagvlak is ontstaan. De Dorpsraad beheert de dorpsagenda, daarnaast zijn uiteraard participuleren en ondernemers in het dorp belangrijke partijen. De gemeente Sluis en provincie Zeeland kunnen dienen als klankbord. Financiering zal voornamelijk privaat zijn, mogelijk kan deze dorpsvisie dienen als onderbouwing voor eventuele subsidies.

4.2.1. Wonen

- Betaalbare starterswoningen;
- Betaalbare seniorenwoningen;
- Stimuleren aanpassen woningen waar nodig;
- Evalueren huidig WMO beleid;
- Informatieverstrekking mogelijkheden aanpassing woning;
- Onderzoek mogelijkheden CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).

4.2.2. Werken

Agrarische bedrijvigheid:

- Beleid opstellen voor bestaan van verbodings- dan wel nevenactiviteiten;
- Geen detailhandel of grootschalige bedrijvigheid.

Niet-agrarische bedrijvigheid, Landelijk gelegen:

- Beleid opstellen voor vrijkomende agrarische bebouwing;
- Beleid voor functieverandering;
- Geen detailhandel of grootschalige bedrijvigheid bestaan.

Kleinschalige bedrijvigheid

Retranchement:

- Beleid opstellen voor bestaan van startende bedrijvigheid aan huis;

- Goede informatieverstrekking over mogelijkheden aan ondernemers;
- Ondernemers hierin faciliteren/ondersteunen;
- Snellere vergunningverlening.

4.2.3. Openbaar Vervoer

- Onderzoek naar Retranchement en regulier openbaar vervoer;
- Optimaliseren aansluiting op regulier openbaar vervoer;
- Hogere frequentie tijdens spitsuren en tijdens toeristenseizoenen;
- Wanneer onrendabel, onderzoek alternatief bijv. buurtbus en vrijwilligers.

4.2.4. Commerciële voorzieningen

- Onderzoek mogelijkheden thuisbezorgdienst, ofwel via supermarkt of via de vrijwilligerscentrale;
- Aan huis bestaan kleinschalige verkoop van ambachtelijke producten;
- Beleid opstellen voor verkoop aan huis.

4.2.5. Actieve, faciliterende overheid

- Onderzoek naar verbeteren rol overheid;
- Stimuleren rol meedenkende overheid als gesprekspartner om hindernissen op gebied wet- en regelgeving weg te nemen;

Dorpsvisie Retranchement - een advies van het Kwaliteitsteam

- Informatieverstrekking rol bedrijfscontactpersoon;
- Introduceren periodiek overleg.

4.2.6. Maatschappelijke voorzieningen Dorpshuis als multifunctioneel centrum:

- Opstellen accommodatieplan voor dorps-huis, basisschool en kerk;
- Meenemen: ruimtebehoefte en locatie-eisen verenigingen, jaarlijkse kosten, jaarlijkse opbrengsten, huur-opbrengsten, periodieke kosten, nieuwe functies;
- Uitvoeren accommodatieplan.

Behoud Basisschool:

- Onderzoek naar optimalisatie basisschool;
- Samenwerken met scholen in omgeving;
- Samenwerken met organisatie t.b.v. het faciliteren van dagopvang;
- Uitwerken samenwerkingsverband.

Behoud en multifunctioneel gebruik kerk:

- Nieuwe activiteiten dienen aan te sluiten bij het gebruik van het gebouw;
- Opstellen plan van aanpak samenwerkingsverband verenigingen binnen het dorp en met de omgeving;
- Benaderen verenigingen;
- Opzetten en organiseren evenementen.

Bezoekerscentrum voor de Staats-Spaande Linies, al dan niet in combinatie met (de historie van) het Zwin, in bestaande accommodatie, zoals de kerk of het dorps-huis.

4.2.7. Sociale cohesie

Opzetten samenwerking verenigingen:

- Opstellen plan van aanpak samenwerkingsverband verenigingen binnen het dorp en met de omgeving;
- Benaderen verenigingen;
- Opzetten en organiseren evenementen.

Opzetten vrijwilligerscentrale:

- Aanstellen kernteam;
- Opstellen plan van aanpak;
- Werven vrijwilligers;
- Informatieverstrekking;

Opzetten bereikbaarheid zorgvoorzieningen.

Betrekken nieuwe inwoners:

- Samenstellen informatiepakkiet voor-nieuwe inwoners;
- Huisbezoek afleggen door lid dorpsraad;
- Uitnodigen voor eerstvolgende dorpsvereniging.

4.2.8. Landelijk gebied en Recreatie

- Retranchement als toeristische parel door combinatie van cultuurhistorie en natuur;
- Beleid dient verblijfsrecreatie in welke vorm ook te faciliteren.





Een advies van het Kwaliteitsteam Zeeland

COLOFON

Uitgave

Provincie Zeeland,
Directie Ruimte, Milieu en
Water, afdeling Ruimte

Product van het Kwaliteitsteam Zeeland

Eindredactie

- Mathieu van Woerkom
(Kwaliteitsteam Provincie
Zeeland)

Tekst, foto's en illustraties

- Martijn Gerards, Bas van
Wetten, Marjolijn Raymakers
en Dionne van Gendt (BRO)

Prepress

- Provincie Zeeland,
afdeling I&D

Print

- Repro Provincie Zeeland

Plaats en datum van uitgave

Middelburg, 28 maart 2012

Spreekelingen betreffende de haven van Retranchement/Terhofstede.

In het begin van de 17^{de} eeuw wordt in de goederenlijst van de St-Baafsbedij al vermeldt dat er op de plaats van het huidige Terhofstede een belangrijke hofstede stond, mogelijk een tiendeschaar.

Voor de inpoldering van de Bewesten Terhofstedepolder lag het gebucht Terhofstede aan het Zwin. Na de inpoldering, in 1541, werd aan de Zwinzijde een getijdhaven gemaakt.

Dere haven heeft dienst gedaan tot 1843.

Wegens verzanding van het Zwin was de haven niet meer bereikbaar.

→ Ter hoogte van het voormalige Fort Oranje werd een nieuwe haven gerealiseerd (zie Grote Historische Atlas van Nederland 1838-1857), deze haven heeft gefunctioneerd tot in 1873 de internationale dijk is aangelegd.

→ internationale dijk is aangelegd.

De haven ofwel de kaai behoort sindsdien tot de Willem Leopoldpolder.

Het afwateringskanaal is kort na 1873 gegraven.

In 1811 bezocht Keizer Napoleon het eiland van Cadzand en arriveerde in de Kaai na een boottocht over Het Zwin.

Retranchement had in het jaar 1815 drie graanschippers, zij verscheepten het graan van het Eiland van Cadzand naar Dordrecht, Middelburg of Rotterdam.

Het waren de heren Schoele, de Dood en Poerrey, zij waren eigenaar van achtereenvolgens een bezaanhuig, een piktschip en een sprietschip.

Het laadvermogen werd uitgedrukt in een "last", resp. 30, 40, 50 last.

1 last tarwe woog 2400 kg.

1 last haver woog 1500 kg.

1 last gries woog 2000 kg.

1 last peulvruchten woog 2400 kg.

Het havenreglement bestond uit 11 artikels.

Pieter de Meij was havenmeester in 1828 en moest het havengeld in ontvangst nemen, het tarief varieerde van fl 0,30 tot fl 1,50 naar gelang de grootte van de schuit of schip.

Korrmester was in datzelfde jaar Abraham Zonnevillie, hij moest toezien dat de handel en het verscheppen van graan in goede orde verliep.

Hennefreund was, begin 1800, jarenlang beurtschipper, en de waarde van zijn schip bedroeg fl 150.

Op de kade stonden in 1832 twee woningen en een magazijn, ten behoeve van de haven.

In een van de woningen was de berberg van Hendrik van Haregem en in de andere woning was een avondwinkel, volop bedrijvigheid op de kade.

Hans Van Canteren

30-7-2012

Bijlage 13

045OV200

Tekeningnummer

plattegronden

Omschrijving

Killedijk 16

Werk

OmgevingsvergunningA21:100

Fase	Nummer	Formaat	Schaal
------	--------	---------	--------

Erik van Houten

Opdrachtgever

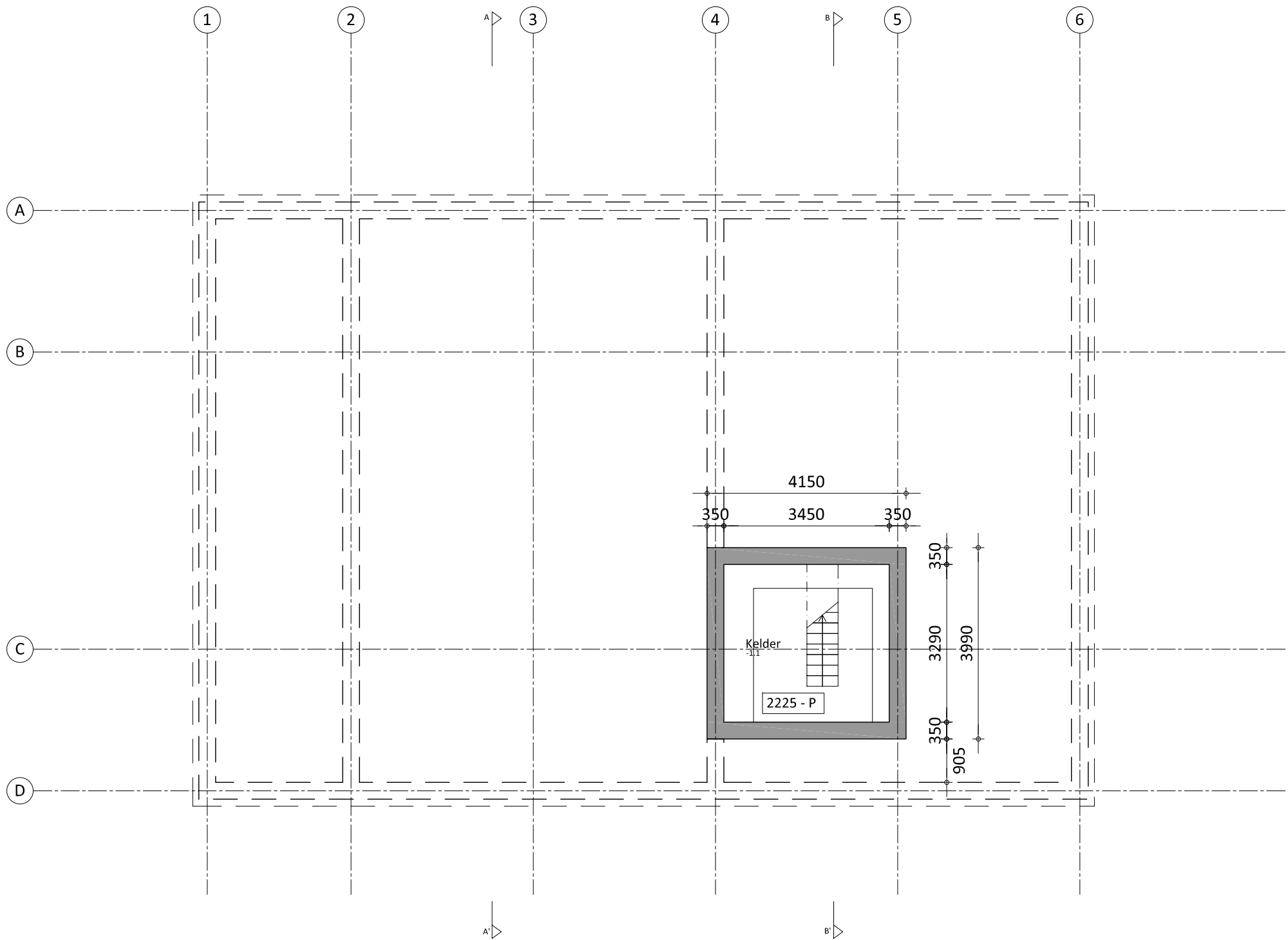
24 april 2012

Datum/ Getekend

van deze tekening bezitten wij het auteursrecht. zij mag niet zonder onze voorafgaande uitdrukkelijke toestemming worden gebruikt, vermenigvuldigd of aan derden ter beschikking worden gesteld.



Tolstraat 137 III
1074 VJ Amsterdam
info@denieuwegeneratie.nu

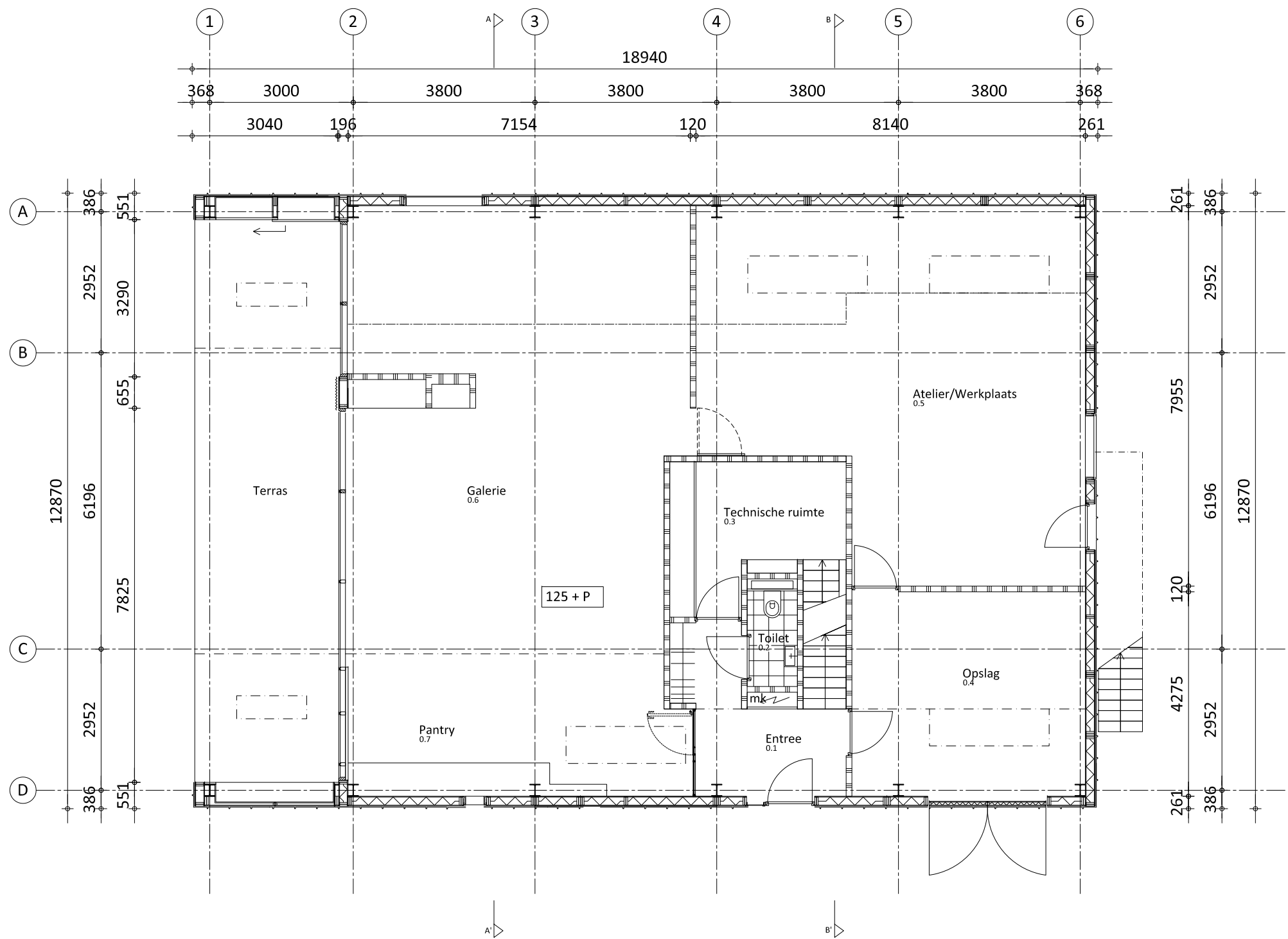


renvooi

	beton	Scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling, waarin geen deur opgenomen, uitvoeren met een lucht- en contactgeluidisolatie van minimaal -20 dB(A).
	lichte scheidingswand	De toegangen dienen te voldoen aan het bouwbesluit art. 4.17 en 4.18. De drempels ter plaatse van deze toegang ligt maximaal 20 mm hoger dan het vloerpeil.
	isolatie	
	vloertegels	Het bouwwerk biedt weerstand tegen inbraak conform bouwbesluit art. 2.214 en 2.215.
	toegang woning	Hemelwaterafvoer wordt aangelegd conform NEN 3215. Het zal na afvoer naar de grenzen van het dakvlak infiltreren in de bodem op eigen terrein of opgevangen worden in een regenton.
	meter- of invoerkast	
	mechanische ventilatie	Vloerafscheidingen langs trappen conform bouwbesluit afd. 2.3. Vloerafscheidingen langs balustrades en/of vloerafscheidingen conform bouwbesluit afdeling 2.3.
	rookmelder	
	hemelwaterafvoer	De brandwerendheid van de hoofddraagconstructie is 60min
	deuren hebben een dagmaat van 850 mm en een vrije hoogte van 2300 mm, tenzij anders vermeld	Rookmelders uitvoeren conform NEN 2555.
4600 - P	peilmaat bovenkant vloer	Riolering KOMO-keur volgens NEN 3215.
		Deur meterkast en natte ruimtes 20 mm vrij van onderdorpel ivm ventilatie
		Opstelplaats vloerverdeelunit VV in ruimte 0.3
		Peil woning iom met gemeente afd. handhaving
		Aansluiting riolering iom gemeente

045OV201

Tekeningnummer			
Kelder			
Omschrijving			
Killedijk 16			
Werk			
Omgevingsvergunning 045		A2	1:100
Fase	Nummer	Formaat	Schaal
Dhr. van Houten			
Opdrachtgever			
24 april 2012			
Datum/ Getekend			

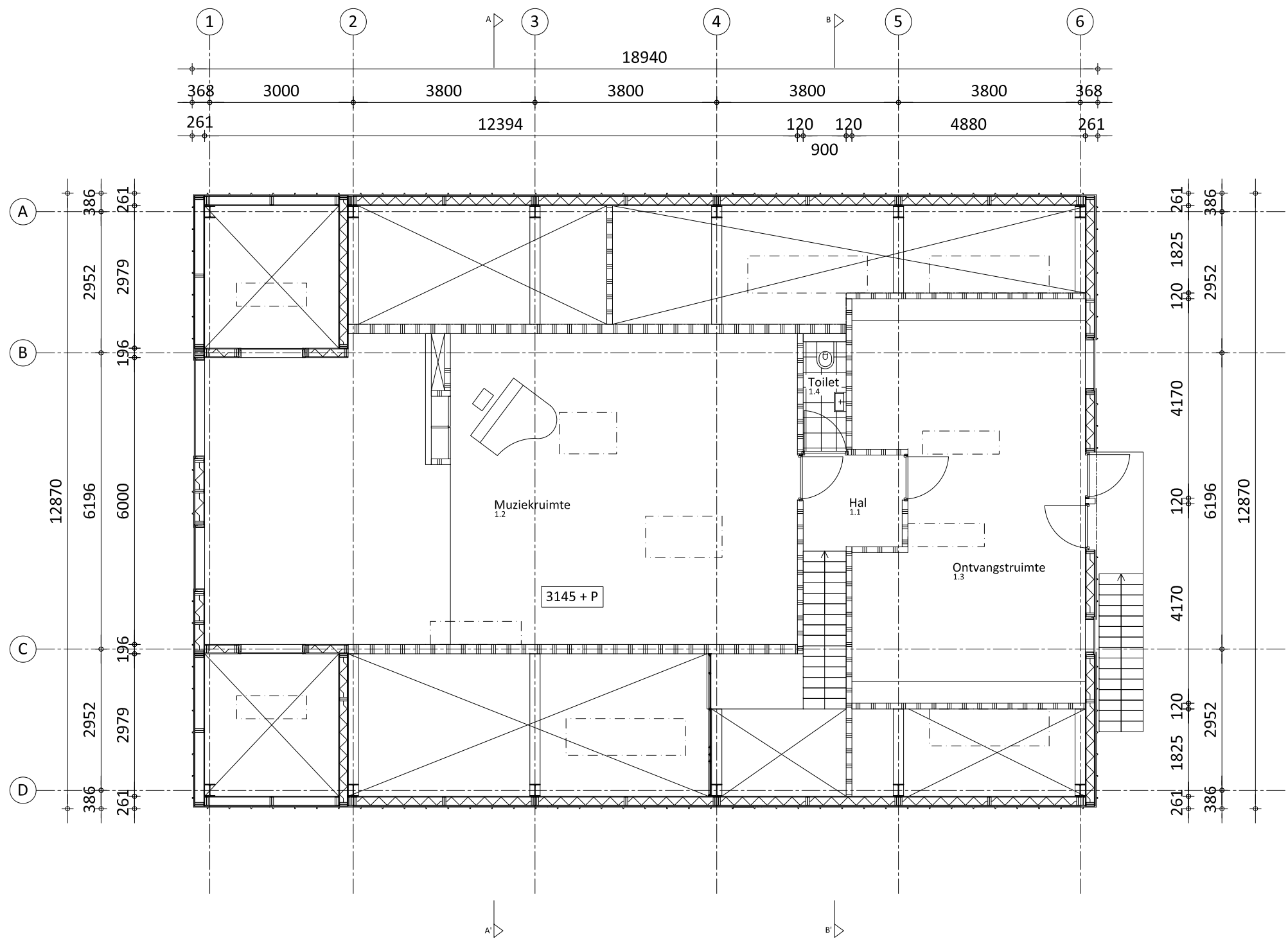


renvooi

	beton	Scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling, waarin geen deur opgenomen, uitvoeren met een lucht- en contactgeluidisolatie van minimaal -20 dB(A).
	lichte scheidingswand	De toegangen dienen te voldoen aan het bouwbesluit art. 4.17 en 4.18. De drempels ter plaatse van deze toegang ligt maximaal 20 mm hoger dan het vloerpeil.
	isolatie	
	vloertegels	Het bouwwerk biedt weerstand tegen inbraak conform bouwbesluit art. 2.214 en 2.215.
	toegang woning	Hemelwaterafvoer wordt aangelegd conform NEN 3215. Het zal na afvoer naar de grenzen van het dakvlak infiltreren in de bodem op eigen terrein of opgevangen worden in een regenton.
	meter- of invoerkast	
	mechanische ventilatie	Vloerafscheidingen langs trappen conform bouwbesluit afd. 2.3. Vloerafscheidingen langs balustrades en/of vloerafscheidingen conform bouwbesluit afdeling 2.3.
	rookmelder	
	hemelwaterafvoer	De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie is 60min
	deuren hebben een dagmaat van 850 mm en een vrije hoogte van 2300 mm, tenzij anders vermeld	Rookmelders uitvoeren conform NEN 2555.
4600 - P	peilmaat bovenkant vloer	Riolering KOMO-keur volgens NEN 3215.
		Deur meterkast en natte ruimtes 20 mm vrij van onderdorpel ivm ventilatie
		Opstelplaats vloerverdeelunit VV in ruimte 0.3
		Peil woning iom met gemeente afd. handhaving
		Aansluiting riolering iom gemeente

045OV202

Tekeningnummer			
Begane grond			
Omschrijving			
Killedijk 16			
Werk			
Omgevingsvergunning 045		A2	1:100
Fase	Nummer	Formaat	Schaal
Dhr. van Houten			
Opdrachtgever			
24 april 2012			
Datum/ Getekend			



renvooi

- beton
- lichte scheidingswand
- isolatie
- vloertegels
- toegang woning
- meter- of invoerkast
- mechanische ventilatie
- rookmelder
- hemelwaterafvoer
- deuren hebben een dagmaat van 850 mm en een vrije hoogte van 2300 mm, tenzij anders vermeld
- 4600 - P peilmaat bovenkant vloer

Scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling, waarin geen deur opgenomen, uitvoeren met een lucht- en contactgeluidisolatie van minimaal -20 dB(A).

De toegangen dienen te voldoen aan het bouwbesluit art. 4.17 en 4.18. De drempels ter plaatse van deze toegang ligt maximaal 20 mm hoger dan het vloerpeil.

Het bouwwerk biedt weerstand tegen inbraak conform bouwbesluit art. 2.214 en 2.215.

Hemelwaterafvoer wordt aangelegd conform NEN 3215. Het zal na afvoer naar de grenzen van het dakvlak infiltreren in de bodem op eigen terrein of opgevangen worden in een regenton.

Vloerafscheidingen langs trappen conform bouwbesluit afd. 2.3. Vloerafscheidingen langs balustrades en/of vloerafscheidingen conform bouwbesluit afdeling 2.3.

De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie is 60min

Rookmelders uitvoeren conform NEN 2555.

Riolering KOMO-keur volgens NEN 3215.

Deur meterkast en natte ruimtes 20 mm vrij van onderdorpel ivm ventilatie

Opstelplaats vloerverdeelunit VV in ruimte 0.3

Peil woning iom met gemeente afd. handhaving

Aansluiting riolering iom gemeente

045OV203

Tekeningnummer

Eerste verdieping

Omschrijving

Killedijk 16

Werk

Omgevingsvergunning 045

A2

1:100

Fase

Nummer

Formaat

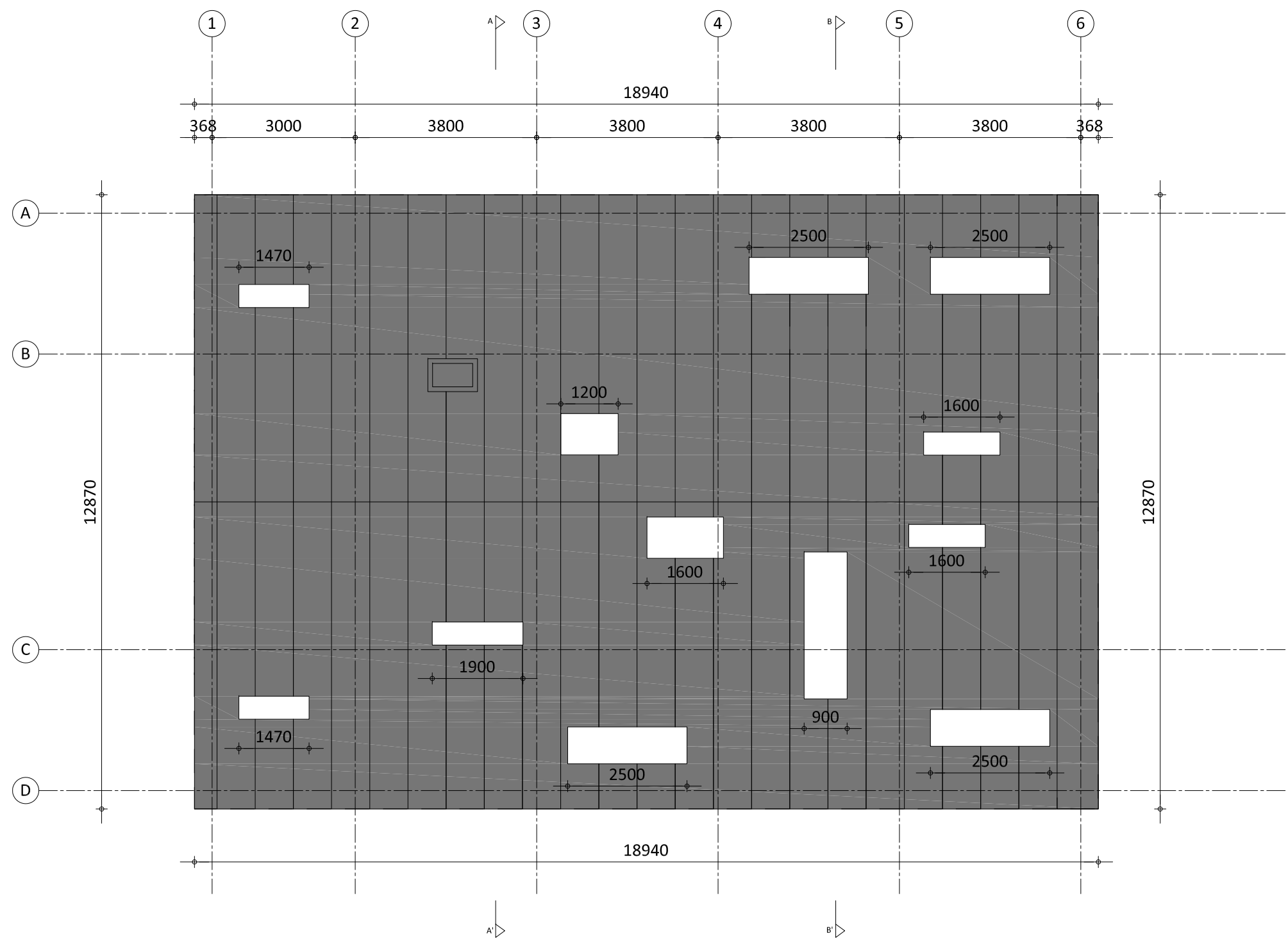
Schaal

Dhr. van Houten

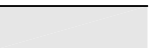
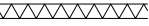
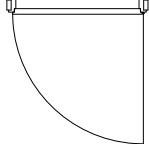
Opdrachtgever

24 april 2012

Datum/ Getekend



renvooi

-  beton
-  lichte scheidingswand
-  isolatie
-  vloertegels
-  toegang woning
-  meter- of invoerkast
-  mechanische ventilatie
-  rookmelder
-  hemelwaterafvoer
-  deuren hebben een dagmaat van 850 mm en een vrije hoogte van 2300 mm, tenzij anders vermeld
- 4600 - P

peilmaat bovenkant vloer

Scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling, waarin geen deur opgenomen, uitvoeren met een lucht- en contactgeluidisolatie van minimaal -20 dB(A).

De toegangen dienen te voldoen aan het bouwbesluit art. 4.17 en 4.18. De drempels ter plaatse van deze toegang ligt maximaal 20 mm hoger dan het vloerpeil.

Het bouwwerk biedt weerstand tegen inbraak conform bouwbesluit art. 2.214 en 2.215.

Hemelwaterafvoer wordt aangelegd conform NEN 3215. Het zal na afvoer naar de grenzen van het dakvlak infiltreren in de bodem op eigen terrein of opgevangen worden in een regenton.

Vloerafscheidingen langs trappen conform bouwbesluit afd. 2.3. Vloerafscheidingen langs balustrades en/of vloerafscheidingen conform bouwbesluit afdeling 2.3.

De brandwerendheid van de hoofd draagconstructie is 60min

Rookmelders uitvoeren conform NEN 2555.

Riolering KOMO-keur volgens NEN 3215.

Deur meterkast en natte ruimtes 20 mm vrij van onderdorpel ivm ventilatie

Opstelplaats vloerverdeelunit VV in ruimte 0.3

Peil woning iom met gemeente afd. handhaving

Aansluiting riolering iom gemeente

045OV204

Tekeningnummer

Dakaanzicht

Omschrijving

Killedijk 16

Werk

Omgevingsvergunning	045	A2	1:100
Fase	Nummer	Formaat	Schaal

Dhr. van Houten

Opdrachtgever

24 april 2012

Datum/ Getekend

045OV100

Tekeningnummer

situatie tekeningen bestaand en nieuw

Omschrijving

Killedijk 16

Werk

Omgevingsvergunning

A3

1:500

Fase

Nummer

Formaat

Schaal

Erik van Houten

Opdrachtgever

24 april 2012

Datum/ Getekend

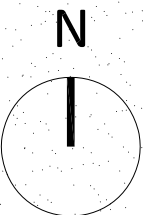
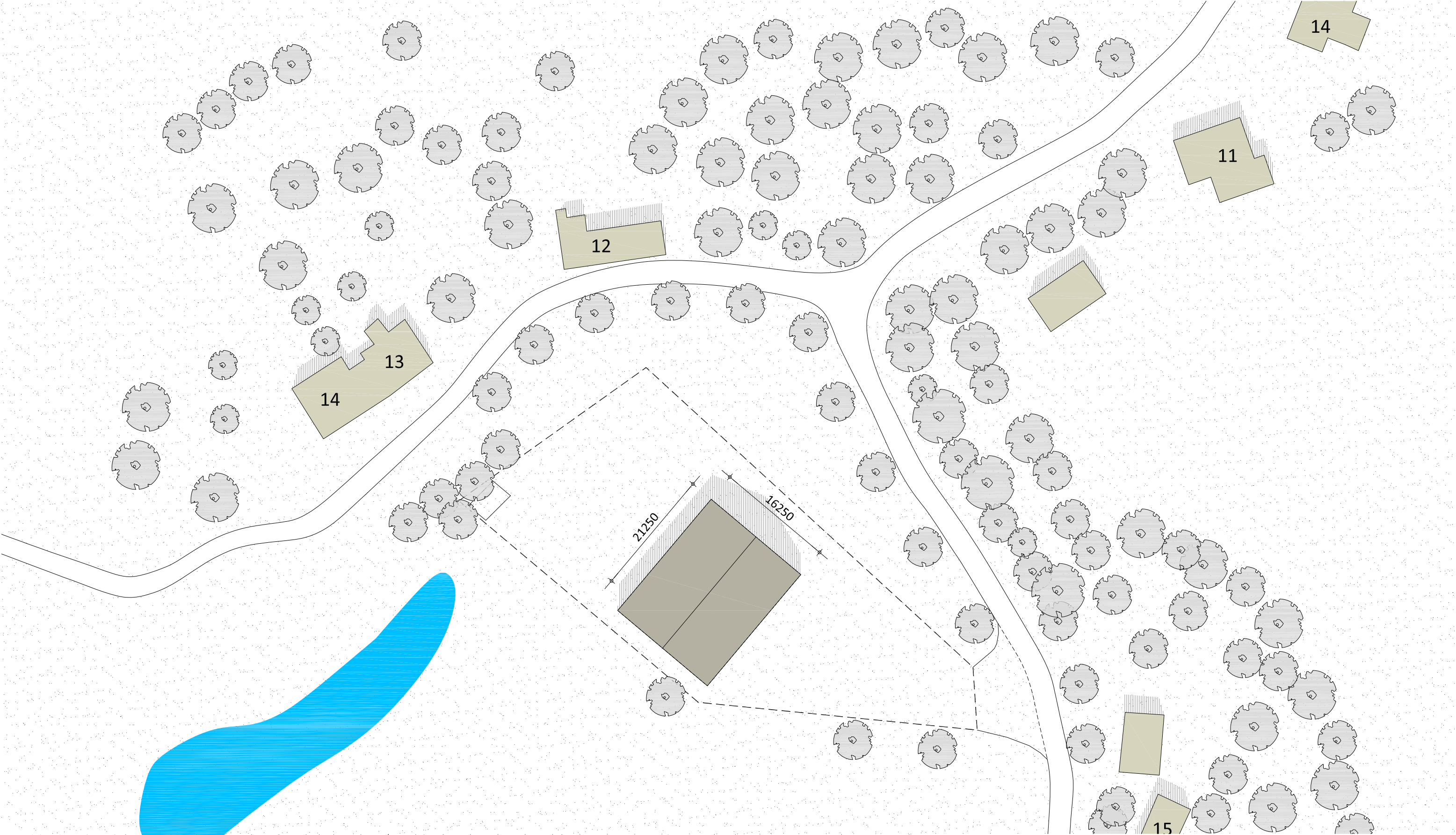
Toelichting:

- bouw nieuwe schuur binnen bestemmingsplan
- toekomstige functies vallen onder de Nieuwe Economische Dragers
- atelier en werkplaats kunstenaar, repitieruimte muziek

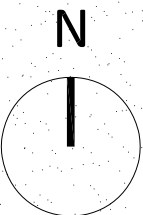
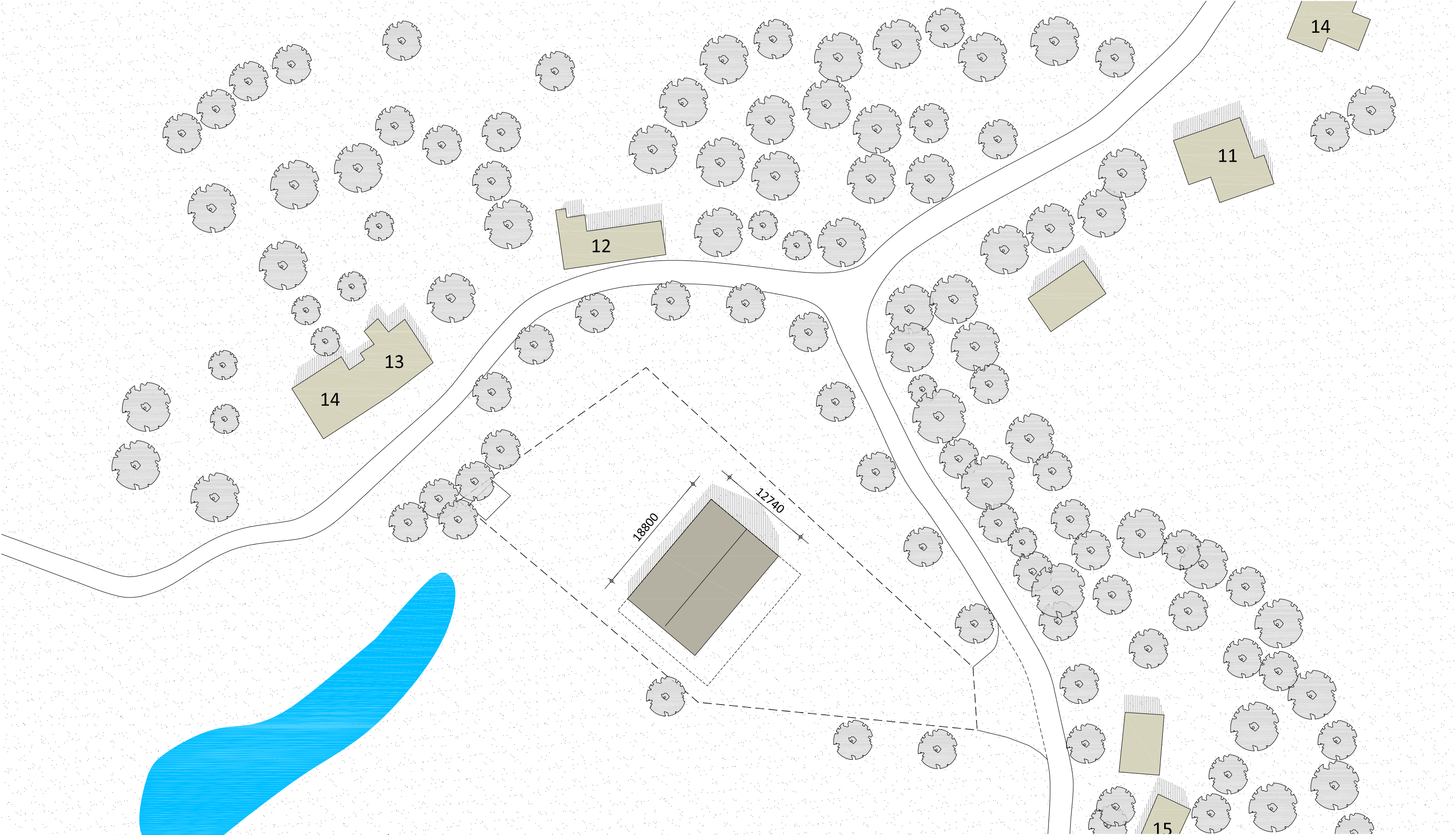
van deze tekening bezitten wij het auteursrecht. zij mag niet zonder onze voorafgaande uitdrukkelijke toestemming worden gebruikt, vermenigvuldigd of aan derden ter beschikking worden gesteld.



Tolstraat 137 III
1074 VJ Amsterdam
info@denieuwegeneratie.nu



project 045 Killedijk 16	tekeningsoort situatie	fase OV
opdrachtgever Erik van Houten	tekeningnummer 045OV101	schaal/formaat 1:500 / A3
omschrijving bouwvlak bestaand	datum 24-04-2012	C
	A	D
	B	E



project 045 Killedijk 16	tekeningsoort situatie	fase OV
opdrachtgever Erik van Houten	tekeningnummer 045OV102	schaal/formaat 1:500 / A3
omschrijving bouwvlak nieuw	datum 24-04-2012	C
	A	D
	B	E

3.1.3. Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied

Doelstelling

De komende generatie zal naar schatting ongeveer 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Inzet Provincie

De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Dit vraagt om afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied en de mogelijkheden in of aansluitend aan de kernen.

Herbestemmen bebouwing

Naast de ontwikkelingsruimte voor wonen en recreatie biedt de Provincie in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal en omvang passen in het landelijk gebied. In [bijlage 5.2](#) is een voorbeeldlijst opgenomen van mogelijke activiteiten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in hun bestemmingsplannen buitengebied een vergelijkbare lijst opnemen met toegestane activiteiten.

Een nieuwe economische drager kan alleen worden gerealiseerd bij bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Verder is het volume van de bestaande bebouwing maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit.

Nieuw gebruik van onbebouwde gronden is daarbij niet wenselijk (géén buitenopslag, stalling etc.)

De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend om een verkeersaantrekkende werking tegen te gaan. De gemeente beoordeelt of initiatieven aan deze voorwaarden voldoen.

Herbestemming waardevolle gebouwen

Herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is vaak alleen mogelijk na restauratie. Subsidiemogelijkheden zijn daarvoor zeer beperkt. De Provincie ondersteunt hergebruik door het aanbieden van advies en kennis over middelen en instrumenten die het aantrekkelijker maken voor particulieren om hierin te investeren.

Uitbreiden bestaande bebouwing

Een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing tot 20% met een maximum van 250 m² ten behoeve van een nieuwe economische drager behoort tot de mogelijkheden.

Nieuwvestiging

Voor specifieke activiteiten behoort ook de nieuwvestiging van een nieuwe economische drager tot de mogelijkheden. In bijlage 5.2 is aangegeven welke activiteiten dit betreft.

Om versterking van buitengebied tegen te gaan zijn de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing:

- Nieuwvestiging is voorbehouden aan gebieden waar dit leidt tot een versterking van het landschap.
- Het aantal bouwvlakken in het buitengebied in de regio neemt niet toe. In de praktijk zal er dus elders een bouwvlak (incl. bebouwing) gesaneerd en wegbestemd moeten worden, zodat het volume aan bebouwing niet toeneemt. Sanering van een eventueel op het te saneren bouwvlak aanwezige dienstwoning is daarbij niet noodzakelijk.
- Er geldt een maximale maat van 1 ha voor het toe te kennen bouwvlak.

Wanneer een gemeente mogelijkheden biedt voor uitbreiding en nieuwvestiging van nieuwe economische

dragers, dient het gemeentelijk beleidskader invulling te geven aan bovenstaande voorwaarden.

Verkeer en milieu

Wanneer realisatie, uitbreiding of nieuwvestiging van een nieuwe economische drager in het landelijk gebied infrastructuurle aanpassingen noodzakelijk maakt, zijn de kosten voor deze aanpassing voor rekening van de initiatiefnemer of de gemeente die de ontwikkeling planologisch mogelijk maakt. Bij voorkeur wordt aangesloten op het beleid uit het PVVP. Ook moet worden voldaan aan de milieunormen en de eisen die de waterbeheerder stelt aan de afvalwaterlozing. Ook mogen initiatieven niet leiden tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Verwerking van producten

De hier beschreven mogelijkheden zijn niet van toepassing op nieuwvestiging van bedrijven die zich richten op de (industriële) verwerking van producten en reststoffen. Nieuwvestiging van dergelijke bedrijven is uitsluitend mogelijk op grootschalige bedrijventerreinen/zeehavens. Voor bestaande verwerkende bedrijven in het landelijk gebied geldt een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid met een maximum van 20% van de bestaande bebouwde en onbebouwde omvang.

Bijbehorende acties in hoofdstuk 5

Actie 1 – Versterken vitaliteit landelijk gebied

Actie 2 – Behoud (agrarisch) cultureel erfgoed

Bijlage 15

Pleitnota

Hoorzitting:

d.d. 26 september 2012 om 16.00 uur

Geachte Commissie,

Tegen het besluit van burgemeester en wethouders om omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een schuur op het perceel Killedijk 16 te Retranchement hebben 7 omwonenden een bezwaarschrift ingediend.

Hun bezwaren zijn voornamelijk gericht tegen de wijziging van het bestemmingsplan, tegen de sloop van een bestaande schuur en tegen de bouw van een nieuwe schuur.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Het besluit van burgemeester en wethouders om de vergunning te verlenen is genomen op 10 juli 2012 en is verzonden op 10 juli 2012.

Bezwaarschriften moeten binnen zes weken na verzending van het besluit worden ingediend.

Het bezwaarschrift is ingekomen op 16 augustus 2012. Dit is binnen de gestelde periode.

Naar mijn mening zijn de indieners dan ook ontvankelijk.

Ten aanzien van de gronden van bezwaar

De heer E. van Houten heeft op 27 april 2012 een verzoek om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een nieuwe schuur op het perceel Killedijk 16 te Retranchement.

Voor de sloop van de bestaande schuur heeft de heer Van Houte op 10 mei 2012 een sloopmelding ingediend. Sedert de invoering van het Bouwbesluit 2012 per 1 april 2012 is het slopen namelijk niet langer vergunningplichtig, maar kan worden volstaan met een melding. Bezwaar hiertegen is niet mogelijk.

Voor de toets van de activiteit bouwen zijn in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht imperatieve en limitatieve toetsingscriteria vastgelegd:

- a. een bouwplan moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. een bouwplan moet voldoen aan de voorschriften uit de Bouwverordening;
- c. een bouwplan mag niet in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- d. een bouwplan mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Uit de toets van de aanvraag is gebleken, dat het bouwplan (onder voorwaarden) voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en uit de Bouwverordening.

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Daarin heeft het betreffende perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden".

In bijlage 5 bij de Toelichting op de regels van het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van bestaande Nieuwe Economische Dragers. In deze lijst is vastgelegd, dat een culturele werkplaats, waarbij de omvang van het bestaande gebouw maatgevend is, rechtstreeks is toegelaten.

Het bouwplan voor een schuur met deze functie voldoet dus aan het geldende bestemmingsplan.

De welstandscommissie heeft geadviseerd, dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

Wat de inhoud van het bezwaarschrift betreft wil ik nog opmerken, dat de bezwaren zich vooral richten tegen de wijziging van de bestemming en de wijze waarop het besluit daartoe is voorbereid. De indieners bestrijden dus het besluit van 23 juni 2011, waarbij het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld.

Bijlage 15

Pleitnota

Een bezwaarschrift tegen een verleende omgevingsvergunning is daartoe echter niet de aangewezen route.

Om bezwaren tegen een bestemmingsplanwijziging kenbaar te maken gelden andere procedures. Daarvan kan echter nu geen gebruik meer worden gemaakt. Het bestemmingsplan is namelijk onherroepelijk.

In het bezwaarschrift wordt ook nog ingegaan op het welstandsaspect. Het college heeft voor deze toetsing een externe deskundige ingeschakeld. Een bestuursorgaan mag aan zo'n deskundigenadvies doorslaggevende betekenis toekennen, indien de indieners van een bezwaarschrift geen advies van een andere onafhankelijke deskundige hebben overgelegd.

Tenslotte wijzen bezwaarden ook nog op de mogelijke geluidsoverlast tengevolge van muziekuitvoeringen. Ook dit aspect maakt echter geen onderdeel uit van de toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Conclusie

Uit de inhoud van het bezwaarschrift is dus niet gebleken, dat het bouwplan niet zou voldoen aan de in artikel 2.10 van de Wabo vastgelegde toetsingscriteria. Het imperatieve karakter van deze criteria impliceert dat in zo'n situatie de vergunning moet worden verleend.

Ik pleit er dan ook voor om te komen tot het advies de indieners van het bezwaarschrift in hun bezwaren primair ontvankelijk en secundair ongegrond te verklaren.

Gemachtigde,

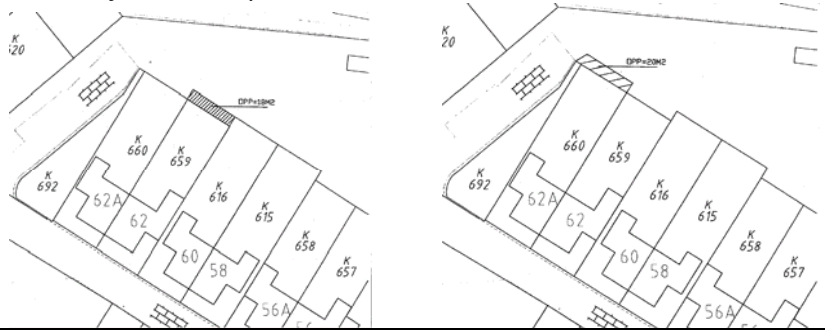
H. Verhage



BIJLAGE 8

Nota ambtshalve wijzigingen

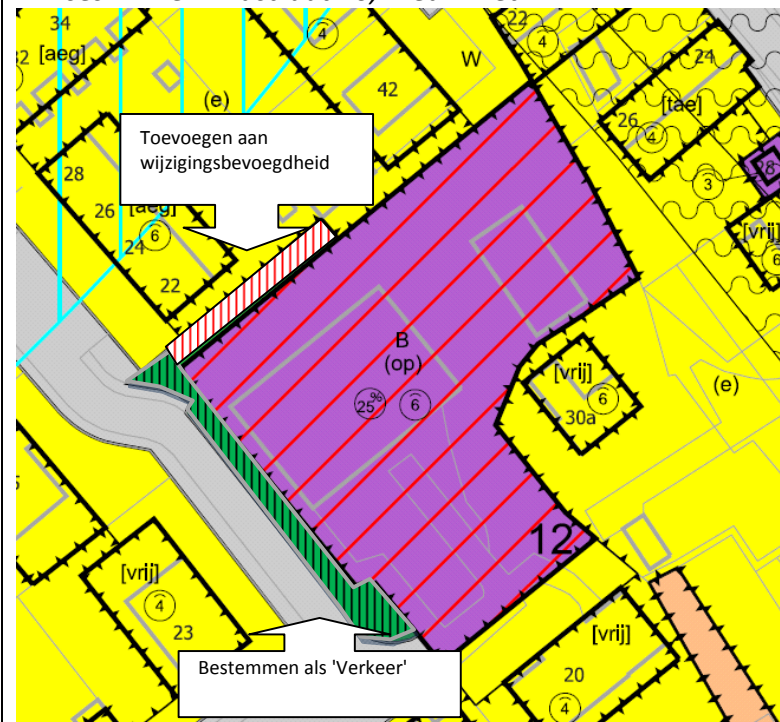
Bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis'
Overzicht ambtshalve aanpassingen (gewijzigde vaststelling)

1	Bijgebouwen	Onder de Gemengde bestemmingen, waar Wonen toegestaan is, de mogelijkheden voor bijgebouwen van 60, 90 en 120m ² opnemen (conform art. 28.2.2).
2	Art. 28.2.2.h en 28.2.2.i	in afwijking van het bepaalde in lid 28.2.2 sub g. bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 90m ² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000m ² <u>behorende</u> bij de woning.
3	Art. 28.2.1.m	de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter meer dan de <u>maximaal toegestane</u> goothoogte, uitgezonderd daar waar de bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven;
4	Noordstraat 62 en 62a, Retranchement	De aangekochte grond bestemmen als Wonen (erf) aan de achterzijde van de percelen Noordstraat 62 en Noordstraat 62a. 
5	Beschermde dijken	De volgende dijken/dijkvlakken bestemmen met dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie - 3": de Mettenijedijk tot aan de Pr. Wilhelminastraat (Nieuwvliet), deel Killedijk (Retranchement/Terhofstede), Braamdijk (Retranchement/Terhofstede), dijken bij de Magdalenaweg (Schoondijke), de Nieuwe Havenweg (Schoondijke), Graafjansdijk (St. Anna ter Muiden) en de Sluissestraat (Zuidzande).

6	Wijzigingsbevoegdheid nummer 13 Cadzandseweg te Nieuwvliet	Art. 42.14.1: Lid e. verwijderen Lid f. aanpassen: de afstand tussen de te bouwen woningen en de oostelijke perceelsgrens van <u>tot</u> Cadzandseweg 30 minimaal 5 meter bedraagt; Toelichting aanpassen op de wijziging onder f.
7	Artikel 30. Leiding - Riool	Dubbelbestemming Leiding - Riool niet opnemen binnen bouwvlakken. De verbeelding wijzigt op dit punt.
8	Terrassen	Art. 16 Groen Lid b. horecaterrassen behorend bij nabijgelegen horecabedrijven of detailhandelsvestigingen met ondersteunende horecaactiviteiten. Lid c. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens een zend-/ontvangstinstallatie; De aanduiding 'terras' vervalt in de regels en op de verbeelding. In de toelichting (Hoofdstuk 6) wordt de tekst aangepast. Art. 26 Verkeer Lid b. horecaterrassen behorend bij nabijgelegen horecabedrijven of detailhandelsvestigingen met ondersteunende horecaactiviteiten. Lid c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage': garageboxen; De aanduiding 'terras' vervalt in de regels en op de verbeelding. In de toelichting (Hoofdstuk 6) wordt de tekst aangepast.

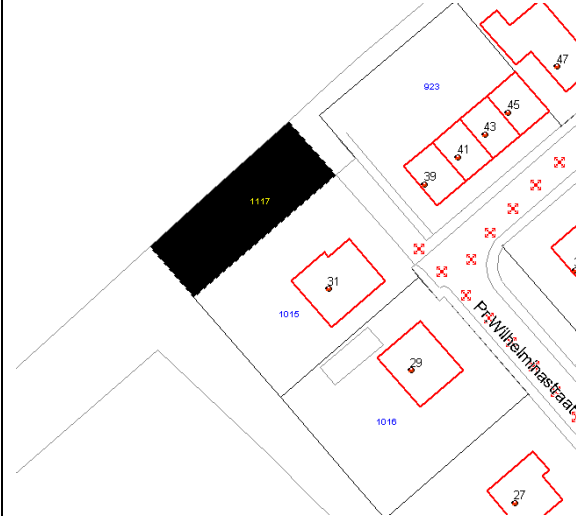
9	Groenbeheersplan vergelijken met verbeelding en verbeelding hier eventueel op aanpassen.
---	--

Prinses Wilhelminastraat 20, Nieuwvliet



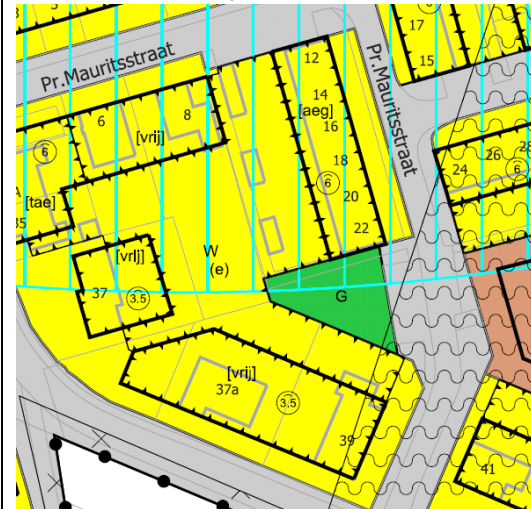
Voorzijde bestemmen als 'Verkeer', zijkant groenbestemming handhaven en opnemen in wijzigingsbevoegdheid 12.

Prinses Wilhelminastraat 31, Nieuwvliet

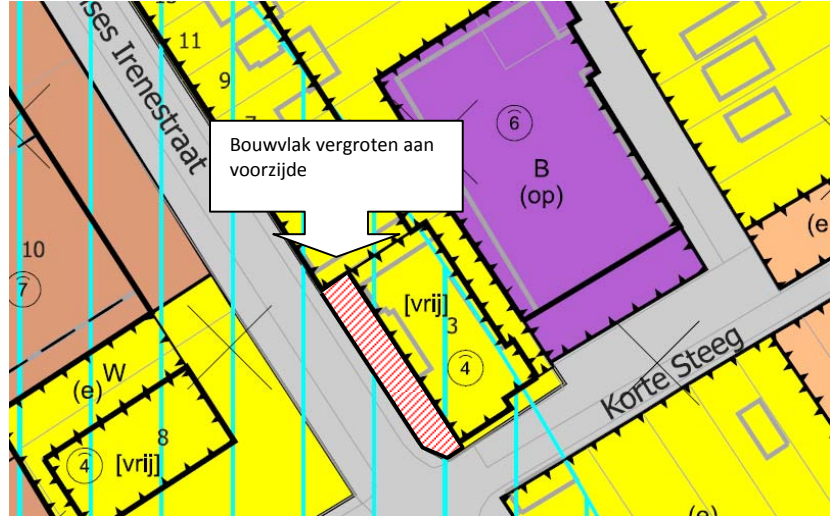


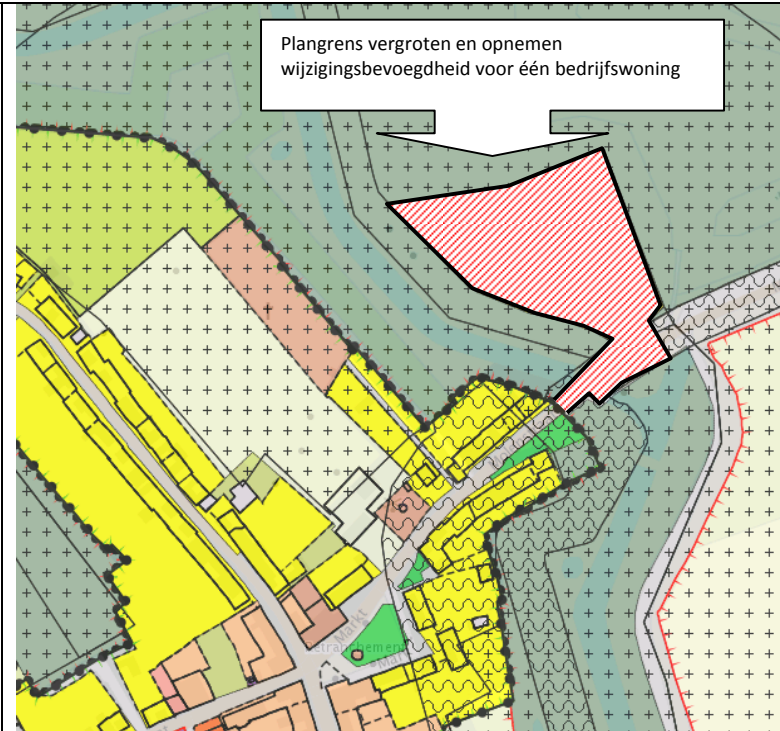
Perceel OBG00 EN 1117 naast Prinses Wilhelminastraat 31 bestemmen als Wonen 'erf'.

Pr. Mauritsstraat, Retranchement



Groenbestemming bestemmen als Wonen 'erf'.

10	Prinses Irenestraat 1, Schoondijke	Bouwvlak aan de voorzijde vergroten, zie onderstaande tekening 
11	Artikel 17, Horeca	Artikel 17.1.1 lid a. en b. "tevens" veranderen in "uitsluitend", hierdoor wordt voorkomen dat alle horeca categorieën worden toegelaten binnen een horecabestemming.
12	Molenstraat, Retranchement	De bestemmingsplangrens wordt ter hoogte van de Molenstraat te Retranchement conform onderstaande tekening vergroot. Hierdoor maakt Molenstraat 25A met de omliggende drie woningen en bijbehorende bebouwing onderdeel uit van het bestemmingsplan. De bestaande functies worden conform huidig gebruik bestemd.



Voor Molenstraat 25A te Retranchement wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor één bedrijfswoning.

Hieraan worden de volgende voorwaarden gekoppeld:

- a. het aantal bedrijfswoningen maximaal 1 bedraagt;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- c. de parkeervraag dient op eigen terrein te worden gerealiseerd; de parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- d. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard;
- e. op basis van de Flora en Faunawet vooraf een onderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten in het gebied en de

		voorgestelde wijziging geen onevenredige schade oplevert voor de aanwezige flora en fauna; f. de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van de landschaps- en cultuurhistorische waarden; g. een bijdrage aan het Fonds Woningbouwontwikkeling (herstructureringsbijdrage) voldaan moet worden.
13	Smidsweg 8 en 9, Zuidzande	De goothoogte van Smidsweg 8 en 9 te Zuidzande wijzigen in 6m.