



Bestemmingsplan

Molenstraat 27 Retranchement



Toelichting

Molenstraat 27 Retranchement

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 30 januari 2020

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpmolenstraat27-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Sectorale aspecten	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Omliggende functies	15
3.11	Waterparagraaf	16
4.	Juridisch	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Verbeelding.....	19
4.3	Regels.....	19
5.	Economische uitvoerbaarheid	19
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	20
6.1	Procedure	20
6.2	Conclusie.....	20

Bijlage 1. Plan voor Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Quickscan Natuurwetgeving en aanvullend onderzoek

Bijlage 4. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft de locatie aan de Molenstraat 27 te Retranchement recent aangekocht. De huidige woning is verouderd en dient gesloopt te worden. Initiatiefnemer zou graag een woning met Bed and Breakfast (B&B) realiseren welke voldoet aan de huidige eisen van deze tijd. De te realiseren B&B omvat maximaal zes kamers en is kleinschalig van opzet. Juist de kenmerkende omgeving en het unieke karakter van Retranchement heeft initiatiefnemer ertoe bewogen te verhuizen naar Zeeland en zich hier permanent te vestigen.

Om de woning met B&B te realiseren dient het bouwvlak te worden gewijzigd. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij de standaard regels behorend bij het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. Initiatiefnemer heeft het college van Burgemeester en Wethouders verzocht hieraan medewerking te verlenen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek. Wel stelt het college voorwaarden aan het wijzigen van het bouwvlak en de realisatie van de B&B:

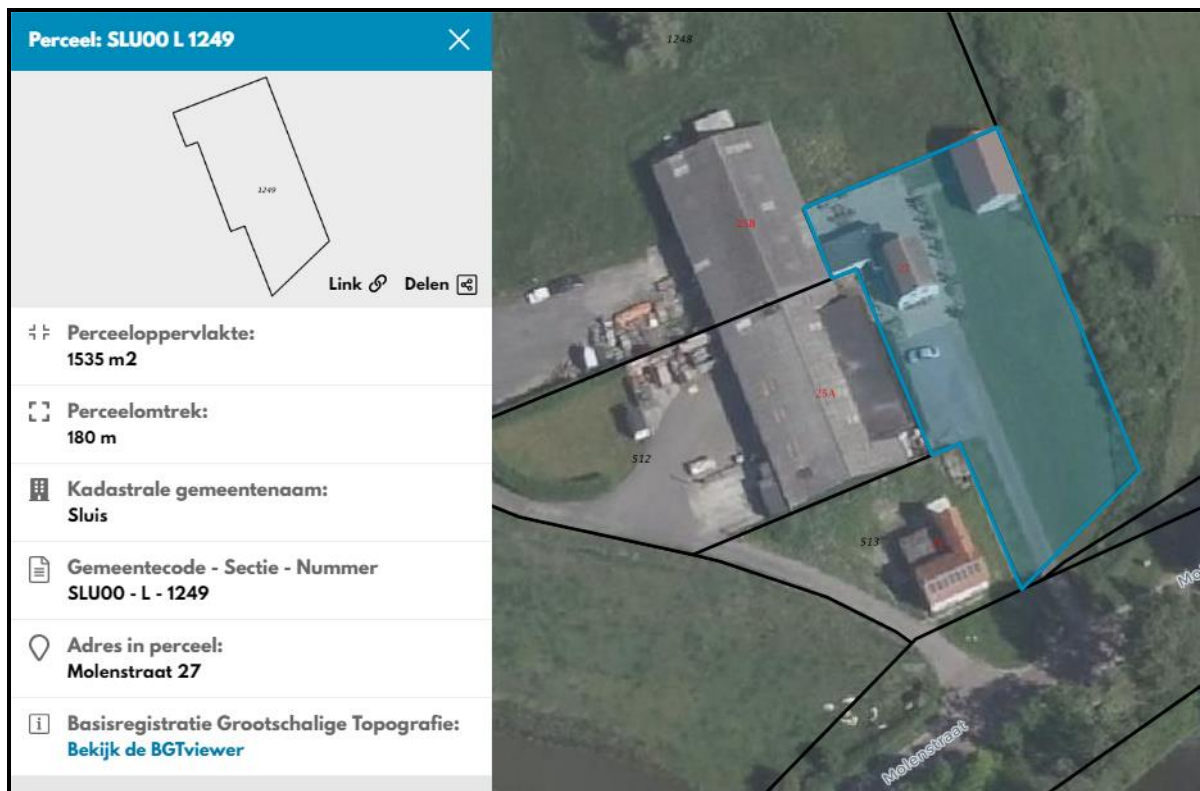
- in de ruimtelijke onderbouwing dient goed onderbouwd te worden hoe het initiatief passend is binnen het gemeentelijk beleid, zoals onder meer neergelegd in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis';
- in de regels dient een maximumaantal van 6 kamers te worden opgenomen en een maximaal toegestaan oppervlakte dat ingezet mag worden ten behoeve van de B&B-functie;
- het plan dient vergezeld te worden van een inpassingsplan waaruit blijkt hoe het perceel ingericht wordt (parkeerplaatsen) en hoe de overgang naar het natuurgebied wordt geregeld. Het perceel dient landschappelijk gezien als één geheel te worden ingericht en onderhouden;
- in de regels dient te worden opgenomen dat maximaal één wooneenheid is toegestaan;
- in de regels dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden met daarin de verplichting de bestaande woning te slopen;
- er dient gemotiveerd te worden dat de afstand van de nieuwbouwwoning tot het bedrijf voldoet aan de richtafstand van de milieuzonering.

Om het bouwvlak te wijzigen en de B&B te realiseren, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

De Molenstraat 27, kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie L nummers 1249, betreft de entree van de kern Retranchement. Op de locatie staat momenteel een oud woonhuis met bijgebouw. Ten westen van het plangebied is een bedrijfsloods gelegen welke gedeeltelijk wordt gebruikt voor opslag en gedeeltelijk voor het uitvoeren van een aannemersbedrijf. Aan de voorzijde van het perceel is een burgerwoning, zijnde Molenstraat 25, gelegen. Ten oosten van het plangebied is een groot natuurgebied gelegen.



Figuur 1: Molenstraat 27 Retranchement (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bouwvlak te wijzigen waardoor het mogelijk wordt de woning met bijbehorende B&B beter op het perceel te positioneren. Bovendien wordt de afstand tussen de woning en de bedrijfsgebouwen groter wat de woonkwaliteit ten goede komt. De nieuwe woning zal qua inhoud en afmetingen aansluiten op de geldende regels behorende bij het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De B&B omvat maximaal 6 kamers en is kleinschaliger dan de aanwezige woonfunctie. De verhouding tussen wonen en B&B bedraagt 55/45%. De verhouding wordt vastgelegd in de regels en het bouwplan dient hieraan te voldoen.

Uitbreiding van het bouwvlak gaat samen met een goede landschappelijke inpassing. Voor deze ontwikkeling heeft OMNA, Ontwerpers van de Buitenruimte een inpassingsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1.

De maximale goothoogte van de woning wordt 6 meter. Het lange doch smalle kavel waar de ontwikkeling op plaats vindt is aan drie zijden ingebouwd. De dijk, de aangrenzende woning en schuur als ook de metershoge bosschages buiten het kavel op de rand met het natuurgebied verhinderen enig vergezicht of zichtrelatie met het aangrenzende natuurgebied en de omgeving. Met name aan de zijde van het natuurgebied wordt gezocht naar een betere zichtrelatie. De wijziging van de dakgoothoogte werkt niet versturend op het groene karakter van het aangezicht vanaf de dijk. De bosschages mogen vanuit natuurbeheer niet aangetast worden. Daarnaast is de wens om met het ontwerpen van het plan niet de zeer passende typologische gekapte schuurvorm aan te tasten door toevoeging van grote dakkapellen en/of dakopbouwen. De nokhoogte blijft vast staan op 8 meter waardoor de bouwhoogte volledig in verhouding blijft tot de omgeving.



Figuur 2: Landschappelijk Inrichtingsplan OMNA, 20 december 2018

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en de waterparagraaf worden toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure nader aangeduid.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De wijziging van het bouwvlak betreft een kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. Van deze onderwerpen is alleen titel 2.10 Natuurnetwerk Nederland van toepassing op de wijziging van het bouwvlak. De provincies zijn verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op land. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt onder paragraaf 2.2.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

Voor wat betreft het onderdeel wonen stelt de provincie Zeeland haar burgers en zijn woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. De provincie streeft naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens.

Het initiatief betreft de bouw van een nieuwe woning met B&B op een voor wonen bestemd perceel. De gewenste ontwikkeling betreft de wijziging van een reeds bestaand bouwvlak. De bestaande woning zal worden gesloopt en er worden dus geen woningen toegevoegd, dit wordt tevens vastgelegd in de regels behorend bij het bestemmingsplan. Sloop van een verouderde bestaande woning en de bouw van een kwalitatief hoogwaardige woning past binnen het beleid van de provincie Zeeland.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de oppervlakte van bouwvlakken. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik, belangrijk is en dat landschappelijke waarden zoveel als mogelijk gerespecteerd moeten worden. Gezien de gestelde voorwaarden vanuit de gemeente Sluis, zijnde het niet volledig toekennen van het perceel als bouwvlak en de verplichting tot het landschappelijk inrichten van de locatie wordt ingespeeld op het aspect van zorgvuldig ruimtegebruik.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Verordening duidt gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening, artikelen 2.23 tot en met 2.27, geraadpleegd.

Het plangebied is gelegen binnen 100 meter van een bestaand natuurgebied. De verordening geeft aan dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

In de quickscan natuurwetgeving (bijlage 2) wordt het volgende omschreven: *'Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), zie bijlage 1. Het plangebied grenst wel direct aan een gebied dat is aangewezen in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft het gebied Versche Polder. De hier aanwezige beheertypen zijn: droog schraalgrasland, nat schraalgrasland en poel. Daarnaast zijn er struwelen. Het gebied wordt begraaasd met runderen. Direct grenzend aan het plangebied staan struwelen waar vogels in broeden. Het wordt daarom aanbevolen om de sloop van de schuur uit te voeren buiten de broedperiode. Bij de sloop en de bouw worden geen wateronttrekkingen gedaan. Het (tijdelijk) verlagen van grondwater in de directe omgeving is dus niet aan de orde. Versturende werkzaamheden (sloop) zijn van relatief korte duur en worden buiten het broedseizoen uitgevoerd. Er komt geen extra ruimtebeslag. Er komt geen extra verlichting. Beplantingen aan de buitenrand blijven gehandhaafd. De werkzaamheden zijn kleinschalig en hebben geen nadelig effect op het natuurgebied.'*

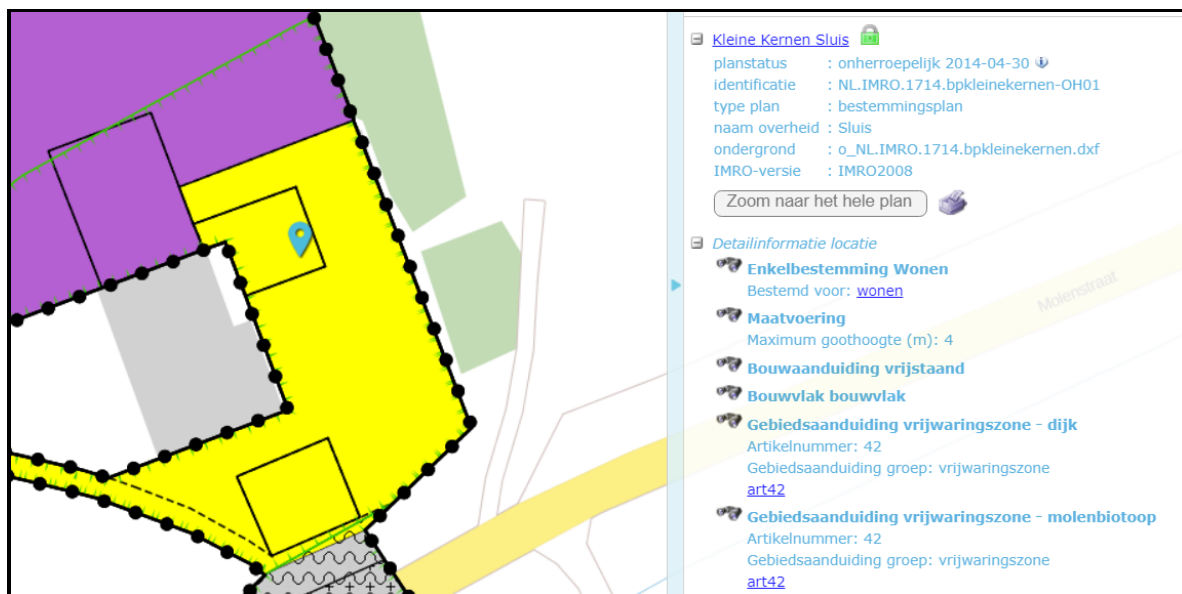
De gewenste ontwikkeling betreft niet het toevoegen van een woonbestemming naast een natuurgebied, maar de sloop en herbouw van de woning op een andere plaats binnen de huidige woonbestemming. De wijziging op zich resulteert niet in een onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden van het naastgelegen natuurgebied. Tevens zal het plangebied door middel van een goede landschappelijke inpassing op het perceel juist een betere overgang bewerkstelligen tussen de kern en het rondom gelegen natuurgebied en daarmee inspelen op de kenmerkende waarden die in het gebied aanwezig zijn. Nadere uitwerking van de inrichting van het gebied is opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing, bijgevoegd bijlage 1.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden van de woning aan de Molenstraat 27 te Retranchement is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis (onherroepelijk 30 april 2014) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd voor Wonen en beschikt deze over een bouwvlak. Tevens is de bouwaanduiding vrijstaand en een maximale goothoogte van 4 meter opgenomen. Op het perceel zijn verder twee gebiedsaanduidingen zijnde vrijwaringszone dijk en vrijwaringszone molenbiotoop van toepassing.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Om een B&B bij een woning te realiseren dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. Het bestemmingsplan geeft aan dat een B&B een kleinschalige overnachtingsaccommodatie betreft, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming.

Om de ondergeschiktheid van de B&B te benadrukken mag maximaal 45% van het totale vloeroppervlak van de woning gericht zijn op activiteiten welke enkel van toepassing zijn op de B&B. Een groter gedeelte van de woning zal hiermee een duidelijke hoofdfunctie vertolken in het gebouw. De voorwaarde van minimaal 55% ten behoeve van de woonfunctie is voor initiatiefnemers overigens passend. De basis van dit initiatief is een mooie woonlocatie creëren voor het gezin. Daarnaast worden er maximaal zes B&B kamers gerealiseerd.

Om uiteindelijk de B&B te mogen realiseren dient het bevoegd gezag op basis van artikel 28.5.2 bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 28.1.1 voor het inrichten en/of gebruiken van een woning en/of aan- en uitbouw als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a) de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
Het perceel beschikt over een woning en in de nieuwe situatie ook over een woning. De woning is toelaatbaar op basis van de vigerende bestemming wonen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- b) de aanvrager bewoner is van het perceel;
Initiatiefnemer is bewoner van het perceel. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- c) het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
Initiatiefnemer zal het perceel permanent bewonen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- d) de bed & breakfast uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
De B&B kamers zullen niet voor permanente bewoning worden gebruikt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- e) de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;

De vergunning zal niet tot gevolg hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad. In hoofdstuk 3 wordt op alle aspecten ingegaan. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- f) er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder);

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 3.10. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- g) indien mogelijk op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

Er is geen sprake van parkeeroverlast, zie hoofdstuk 3.4. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Aan de voorwaarden voor het oprichten van B&B wordt voldaan, echter biedt het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis niet de mogelijkheid om de woning buiten het huidige bouwvlak te realiseren. Om het bouwvlak te wijzigen is een herziening van het bestemmingsplan dan ook noodzakelijk.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving in de vorm van de Wet natuurbescherming.

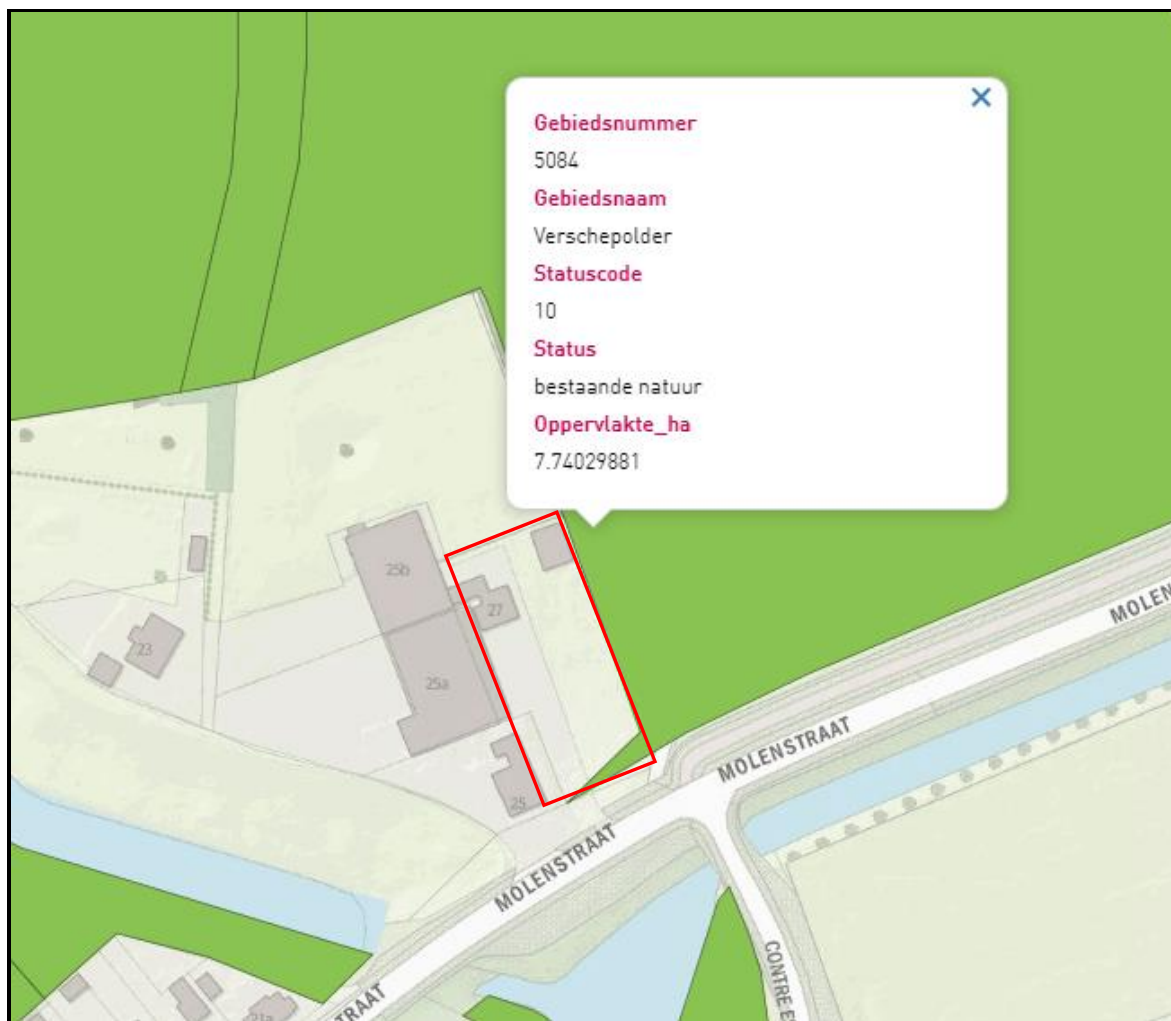
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Zwin op een afstand van circa 770 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. In het kader van de gewenste ontwikkeling is een berekening opgesteld welke is weergegeven in bijlage 2. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect van de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving wel gebieden die zijn aangewezen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde nabijgelegen gebied is de Verschepolder welke direct grenst aan het plangebied. Hoewel de ruimtelijke ontwikkeling, zijnde de wijziging van het bouwvlak, beperkt is en het bouwvlak binnen de bestemming wonen blijft gelegen, is het wel van belang om rekening te houden met de waarden en kenmerken van dit gebied. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting van de waarden en kenmerken van het gebied teweeg mag brengen.

Bij de inrichting van het plangebied dient er zorg te worden gedragen voor een correcte inpassing rekening houdende met de reeds aanwezige waarden in het nabijgelegen natuurgebied. Bij dit initiatief is speciaal gezien het naastgelegen natuurgebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De waarden van het naastgelegen gebied zijn in het plan omschreven en verwerkt. Met de natuurwaarden in het gebied is met zorg rekening gehouden. De reeds bestaande zichtlijnen (open gedeeltes) blijven behouden en bieden een meerwaarde als overgang tussen natuurgebied en bebouwd gebied zie bijlage 1 en 2.

Adviesbureau Wieland heeft een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd welke is bijgevoegd in bijlage 3. Deze rapportage geeft aan dat de gewenste ontwikkeling geen belemmering zal vormen voor het omliggende natuurgebied. Tevens is onderzocht of binnen het plangebied flora en fauna aanwezig is. Geconcludeerd wordt dat het inrichten en de bijbehorende sloop van de bestaande gebouwen moet plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli), maar dat in de te slopen bebouwing geen vleermuizen aanwezig zijn.

Initiatiefnemer heeft op eigen initiatief aangegeven dat het plaatsen van vleermuizenkasten aan de nieuwe woning passend is bij zijn wens om de woning te integreren in het gebied. Het wijzigen van het bouwvlak levert geen verstoring op van de aanwezige waarden. De nieuwe invulling van het plangebied speelt door middel van de landschappelijke inrichting en de vleermuizenkasten in op zijn omgeving.



Figuur 4: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2018)

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Retranchement. Retranchement is een karakteristiek dorp met verschillende Rijksmonumenten en cultuurhistorische objecten. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door twee burgerwoningen en een bedrijfslocatie. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. Tevens zijn de gebouwen direct gelegen rondom de planlocatie niet aangeduid als cultuurhistorische monumenten.

Het plangebied is wel gelegen binnen de molenbiotoop van de Retranchementse molen welke is gelegen in de Molenstraat. Deze molen betreft een koren- en pelmolen uit 1818. Het is een van de oudste standerdmolens van Nederland en een van de vier die nog in Zeeland staan. Daarnaast is hij in Zeeland de enige staakmolen met een pelinstallatie voor gerst. De Retranchementse molen heeft een vlucht van 20,70 meter. De molen is maalvaardig en wordt nog gebruikt om op vrijwillige basis

graan te malen. De huidige molen werd in 1818 herbouwd nadat hij was omgewaaid. Het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200-300 meter, waardoor de maximale bouwhoogte 8,6 meter bedraagt. De regels behorend bij dit bestemmingsplan dragen er zorg voor dat deze hoogte, mits een afwijking verzocht zou worden, niet wordt overschreden. Met de cultuurhistorische waarden van dit object wordt dan ook rekening gehouden.

Ten westen van het plangebied ligt een vestingwal met beplanting. De realisatie van de vestingwal stamt uit de tijd van de Tachtigjarige oorlog en is kenmerkend voor Retranchement. Retranchement groeide destijds uit tot een vijfhoekige vesting met drie bolwerken. Aan het einde van de Tachtigjarige oorlog werd afgesproken alle vestingwallen weer te niet te doen echter is dat in het geval van Retranchement niet gebeurd waardoor de vestingstructuur in tact is gebleven. De locatie is op voldoende afstand gelegen van deze vestingwallen. Bovendien betreft het een kwaliteitsverbetering op een bestaande locatie. De sloop en nieuwbouw van de burgerwoning heeft geen invloed op de vestingwallen van Retranchement.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening gehouden worden met passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting. De bouw van de woning heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische belangen in de omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie waarvan het ontwerp recent ter inzage is gelegd. Het plangebied is daarbij aangeduid met de bestemming Archeologie 3A. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 1.000 m².

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft de bouw van een woning en bijgebouw. Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal opnieuw worden getoetst of de maximale vrijstellingsgrond van 1.000 m² niet wordt overschreden. Nader archeologisch onderzoek is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Molenstraat, deze straat gaat in oostelijke richting over in de Retranchementseweg en is daarmee de verbindingsweg tussen Cadzand en Retranchement. In westelijke richting leidt de Molenstraat naar het centrum van Retranchement. De weg is in de zomerperiode druk bezocht. In het begin van de Molenstraat is er nog sprake van een scheiding tussen fiets- en autoverkeer, vanaf het plangebied naar het centrum van Retranchement is er geen sprake meer van een scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt tot een geringe toename van verkeer aangezien er zes B&B kamers worden gerealiseerd bij de woning. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de B&B zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op de locatie zelf worden acht parkeerplaatsen gerealiseerd, voor elke kamer één en twee voor de woning. Er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. De parkeerplaatsen zijn opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving van het plangebied evenals de bestaande woning zijn reeds aangesloten op alle aanwezige voorzieningen. De nieuwe woning zal eveneens worden aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, electra).

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een woning op een reeds bestaande woonbestemming. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aanguid als buitengebied en naoorlogse woonwijken. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt na sloop van de bestaande woning een nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling gering toenemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg reeds gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De afstand van het bouwvlak tot aan de weg is voldoende om aan bovenstaande norm te voldoen. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving. Aan de gestelde norm van 48 dB kan worden voldaan.

Wat betreft mogelijke geluidsoverlast voor de woning en B&B wordt voldaan aan de gestelde normen. Er wordt voldoende afstand tot het nabijgelegen aannemersbedrijf (categorie 2) gehanteerd. De afstand tot de woning is minimaal 10 meter. De huidige woning zit vast aan de bestaande loods en heeft dan ook meer overlast te ervaren dan in het geval er een nieuwe woning op ruimere afstand wordt gerealiseerd. Ten tijde van de vestiging van het aannemersbedrijf heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar het aspect geluidhinder. Uit die akoestische beschouwing is gebleken dat de richtwaarden van zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau als het geluidniveau als gevolg van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) niet worden overschreden. Door middel van sloop en nieuwbouw op grotere afstand wordt het aspect geluid dan ook beter.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De wijziging van het bouwvlak betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke in niet betekende mate van invloed is op de situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparaagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

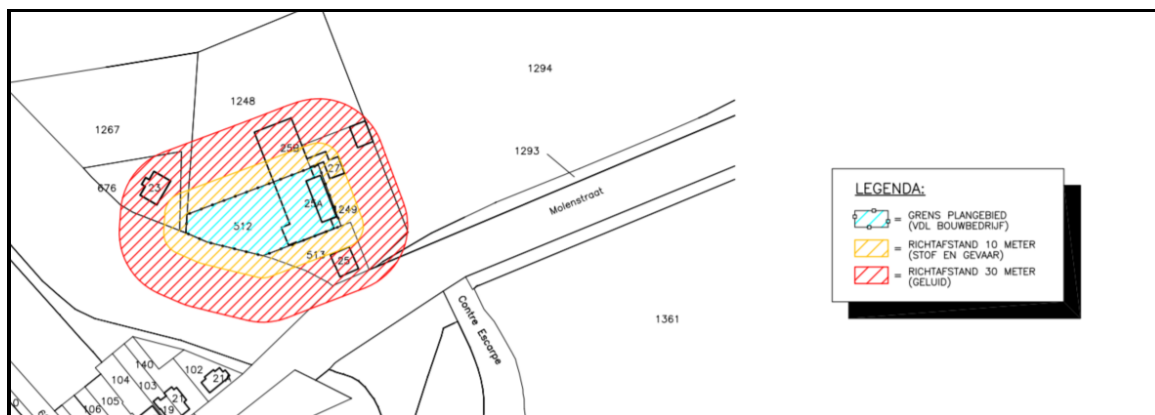
In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Aangrenzend aan het plangebied is een aannemersbedrijf gevestigd. Het betreft een aannemersbedrijf met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m² en valt voor wat betreft de bestemmingsmogelijkheden in categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, Molenstraat 25A (SBI-code 41, 42 en 43). Op grond van de VNG Handreiking gelden voor deze functies de volgende richtafstanden:



Figuur 5: richtafstanden aannemersbedrijf ten opzichte van omgeving

In de huidige situatie is de woning bouwkundig verbonden met de schuur en feitelijk aanwezig binnen de 10 meter richtafstand. In de gewenste situatie wordt de huidige woning gesloopt en teruggebouwd op minimaal 10 meter van het bedrijfsgebouw. De feitelijke situatie wordt daarmee beter.

Bij de planologische procedure voor de legalisatie van het bouwbedrijf op het perceel Molenstraat 25a te Retranchement zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar de milieugevolgen voor omliggende milieugevoelige objecten, waaronder de bestaande woning op het perceel Molenstraat 27 te Retranchement. Dit betreft het bestemmingsplan '2de herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis' zoals deze op 21 december 2017 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. In de bestaande situatie liggen drie bestaande woningen (waaronder de bestaande op woning op Molenstraat 27 te Retranchement) binnen de richtafstanden van de milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit betreffen de richtafstanden met betrekking tot stof en geluid).

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de vestiging van het bouwbedrijf zijn hierdoor aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar de feitelijke milieubelasting. Uit de uitgevoerde onderzoeken (te weten een akoestisch onderzoek en de beschouwing luchtkwaliteit) blijkt dat de bestaande situatie ruimtelijk aanvaardbaar is. In het bestemmingsplan 'Molenstraat 27 Retranchement' wordt het bestaande bouwvlak verplaatst van het bestaande bedrijf af. Thans ligt de bestaande woning zowel binnen de richtafstand ten aanzien van stof (10 meter) en geluid (30 meter). Door de verplaatsing van het bouwvlak komt het bouwvlak op circa 12 meter van de gevel van het bestaande bouwbedrijf te liggen. Hierdoor komt de nieuwbouwwoning te liggen buiten de richtafstand van stof. Ten aanzien van het aspect geluid blijkt het uitgevoerde akoestische onderzoek horend bij het bestemmingsplan '2de herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis' dat ter plaatse van de bestaande woning sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Nu de bestaande woning verder van het bouwbedrijf is gelegen zorgt dit voor een verbetering van de situatie.

3.11 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen in de gebiedsaanduiding vrijwaringszone dijk. De dijk betreft een regionale waterkering en is aangeduid als vrijwaringszone A. Naast de omgevingsvergunning bouwen zal ook een watervergunning bij het waterschap aangevraagd moeten worden.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van	

klimateverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>220</td><td>340</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> De uitbreiding omvat de verplaatsing en vergroting van het bouwvlak voor een woonhuis. Het huidige bouwvlak heeft een omvang van 220 m² en het nieuwe bouwvlak een omvang van 340 m². Voor 18 m³ zijnde 37 m² dient waterberging gecompenseerd te worden.		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	220	340	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlaten de bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	220	340	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlaten de bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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.	Hemelwater zal worden opgevangen in een regenbak en zal onder andere worden gebruikt voor het sanitaire doeleinden. De regenbak zal een overloop hebben naar een te graven vijver/sloot op eigen terrein waarbij rekening wordt gehouden met een infiltratievoorziening op de T=100 normbui van 147 mm. Voor aanleg van de voorziening zal contact opgenomen worden met de opzcihter. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Hemelwater wordt opgevangen in een bak voor het doorspoelen van het toilet. Tevens wordt schoon hemelwater toegevoegd aan het grondwater.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. Schoon hemelwater wordt niet geloosd op het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's is beperkt aangezien de aan te leggen poel in de zomerperiode droog zal liggen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als niet zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De sloot blijft bereikbaar voor onderhoud.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase:	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Molenstraat. Deze transporten zijn echter beperkt</i>

<i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Ja door middel van de toevoeging van een B&B met zes kamers neemt de verkeersaantrekkende werking toe. De toename is echter gering en heeft geen onevenredige nadelige invloed op de verkeersdrukte aan de Molenstraat.</i> <i>De woning blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
--	---

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de gronden van het plangebied is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de vigerende bebouwingsregels. De locatie ligt in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak, vrijwaringszone dijk en vrijwaringszone molenbiotoop. Tevens worden de aanduidingen 'wooneenheden maximaal 1' en de subbestemming 'Archeologie 3A' opgenomen.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en de 2^e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen'. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de realisatie van een of meer woningen is een exploitatieplan verplicht. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. De opmerkingen uit het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Sluis. De antwoordnotitie is toegevoegd als bijlage 4. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingediend.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.