

BESTEMMINGSPLAN

PLATTEWEG 2 TERHOFSTEDE

Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Platteweg 2 Terhofstede
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpplatteweg2-ON01
Project:	16-132
Datum:	15 juli 2021
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Faas Development B.V.
Informatie mede afkomstig van:	Mark Architecten, Omna, Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw, Mitec, Blom Ecologie

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw	6
H2. Plan	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Marktpotentie	9
2.4 Beoogde situatie	10
H3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
H4. Toetsing	21
4.1 Archeologie	21
4.2 Cultuurhistorie	22
4.3 Bodem	23
4.4 Niet gesprongen explosieven	24
4.5 Kabels en leidingen	25
4.6 Water	26
4.7 Verkeer en parkeren	28
4.8 Ecologie	30
4.9 Milieuzonering	32
4.10 Verkeerslawaaï	33
4.11 Luchtkwaliteit	33
4.12 Externe veiligheid	34
H5. Juridische vormgeving	36
5.1 Plansystematiek	36
5.2 Gehanteerde bestemmingen	37
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Bijlagen	39
Bijlage 1. Landschappelijke inpassing	40
Bijlage 2. Beoordeling relevante regelingen in het bestemmingsplan Buitengebied	41
Bijlage 3. Milieukundig bodem- en asbest in grondonderzoek Platteweg 2a	44
Bijlage 4. Watertoetstabel	45
Bijlage 5. Aeriusberekening	49
Bijlage 6. Quick scan wet natuurbescherming Platteweg 2 Terhofstede	50
Bijlage 7. Overzicht omgevingsdialoog	51
Bijlage 8. Beantwoording vooroverlegreacties en inspraakreacties	52



Figuur 1. Ligging plangebied (Pdok, 2020)



Figuur 2. Begrenzing plangebied (Pdok, 2019)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Platteweg 2 in Terhofstede (ligging in figuur 1) staat een woning met bijgebouw die wordt geflankeerd door een grote landbouwschuur. De eigenaren van deze opstallen en de onderliggende gronden willen de eigen verouderde woning vernieuwen en de landbouwschuur slopen. Een ontwikkelende partij brengt een bouwtitel uit de gemeente Hulst in. Hierdoor wordt het mogelijk om aan dit stuk van de Platteweg, direct aangrenzend aan de buurtschap Terhofstede een ontwikkeling tot stand te brengen, bestaande uit drie woonadressen in een aantrekkelijk landschap. Aan twee adressen wordt behalve de woonbestemming een specifieke Nieuwe Economische Drager toegekend. Bij het middelste adres gaat het om een bestemming van de bestaande showtuin met ontvangstruimte. Bij het oostelijk gelegen adres, het verst van de buurtschap Terhofstede, gaat het om een toegesneden regeling voor de activiteiten van een topkok.

Het initiatief past niet (in de wijzigingsbevoegdheden van de) vigerende bestemmingsplannen. Er wordt derhalve gebruik gemaakt van een bestemmingsplanprocedure. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis heeft op 27 mei 2020 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Een belangrijke voorwaarde is dat het initiatief goed in het voorliggende bestemmingsplan verankerd wordt.

1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 2) bestaat uit percelen kadastraal bekend als gemeente Sluis sectie L nummers 1351, 1352, 1407, 1408 en 1422 en is volledig in eigendom van initiatiefnemers. De omvang van het plangebied bedraagt volgens opgave van het kadaster 25.070 m² ofwel circa 2,5 hectare.

In het plangebied staan in de huidige situatie de volgende opstallen:

- Op het perceel 1352 een woning met een grondvlak van circa 100 m² en een bijgebouw met een grondvlak van circa 60 m²;
- Op het perceel 1351 een landbouwloods zonder enige cultuurhistorische waarde met een grondvlak van circa 1.225 m².

Verder staat er aan de Platteweg nog een kleine woning; deze behoort niet tot het plangebied, maar is in eigendom van en wordt als tweede woning gebruikt door een ouder Belgisch echtpaar.

1.3 Vigerende planologische situatie

Een klein deel van het plangebied (noordwestelijk) valt binnen het bestemmingsplan Kleine Kernen, waar de bestemming Agrarisch van toepassing is. De rest van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied, 2e herziening. Van toepassing zijn de bestemmingen Agrarisch-1, Agrarisch en Wonen-2. Op het perceel Platteweg 2 is al een bestaande Nieuwe Economische Drager, een showtuin met ontvangstruimte, verankerd. Figuur 3 geeft een overzicht van de bestaande planologische situatie.

In de nieuwe situatie worden de drie erven voorzien van de Woonbestemming en het aangrenzende agrarisch gebied van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie, analoog aan de bestemming op Platteweg 4. Verder wordt de dubbelbestemming Waarde Archeologie uit het Parapluplan Archeologie overgenomen.



Figuur 3. Vigerende planologische situatie met rood omlijnd het plangebied (Pdok, 2019)

1.4 Opbouw

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

H2. Plan

2.1 Historie

Het plangebied ligt in de uiterste zuidwesten van het oude Eiland van Cadzand. Het Eiland van Cadzand is een van oudste ingepolderde gebieden van West-Zeeuws Vlaanderen. Het plangebied maakt nu deel uit van de Vierhonderd beoosten Terhofstedepolder, maar maakte daarvoor al deel uit van de Oudelandse Polder. Deze werd reeds vermeld in 1112 en is mogelijk nog ouder. Het gedeelte waar het plangebied ligt, is definitief ingedijkt rond 1400.

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

Op de historische kaarten van achtereenvolgens 1650, 1750, 1916 en 1970 (figuur 4) is te zien dat de structuur van het landschap met de versterkingen rond Retranchement en de bedijkingen niet meer wezenlijk is veranderd.



Figuur 4. Historische kaarten 1650 (Visscher Roman), 1750 (Hattinga), 1916 en 1970 (bron: Provincie Zeeland)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Platteweg en aan de westzijde door de perceelsgrenzen van woningen die behoren tot de buurtschap Terhofstede. Aan de zuidzijde ligt agrarische grond. Aan de oostzijde liggen aan de andere zijde van de Oudelandseweg twee aaneengesloten woonbestemmingen, met in totaal zes bouwtitels.

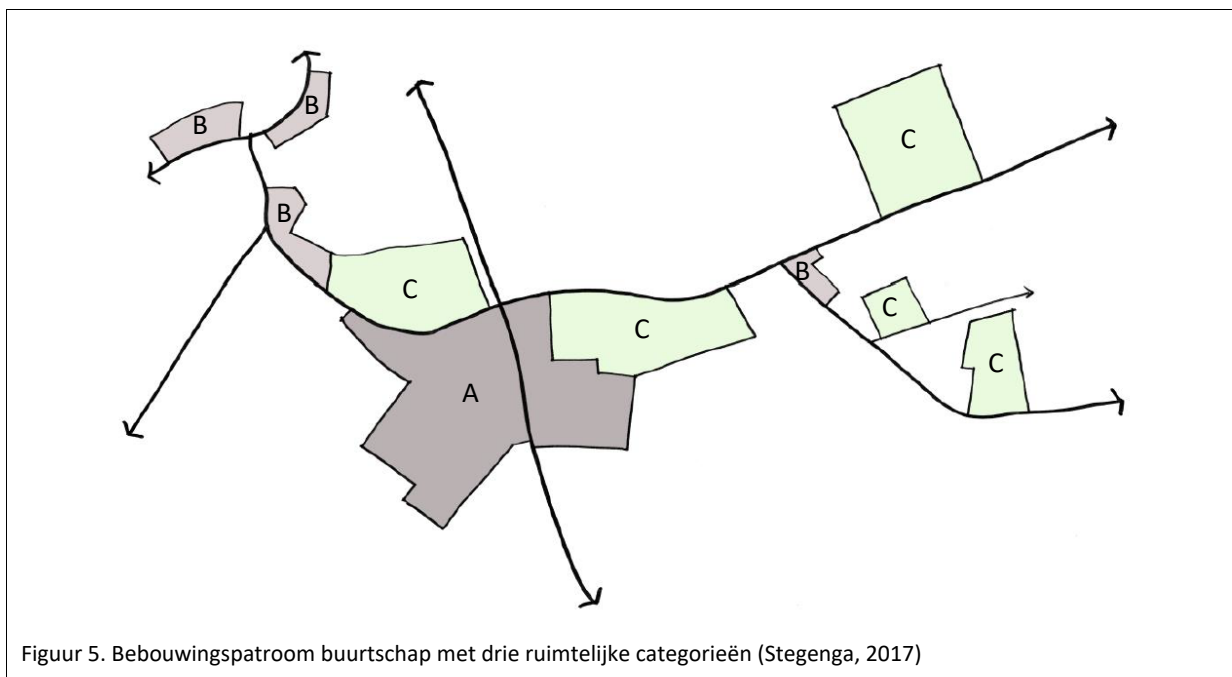
Terhofstede is een aantrekkelijk en geliefd buurtschap ten zuiden van Retranchement. Het buurtschap is al in de 13^e eeuw ontstaan in de uiterste zuidwestpunt van het toenmalige eiland van Cadzand. Het heeft kort dienst gedaan als versterking (redoute) aan het eind van de Tachtigjarige oorlog, maar geheel anders dan Retranchement is het verder altijd een agrarisch buurtschap gebleven.

De hoofdstructuur van Terhofstede bestaat uit een assenkruis van wegen. Het noordoostelijke kwadrant is vrij van bebouwing. In westelijke en oostelijke richting is er sprake van uitlopers van bebouwing langs de wegen. In noordelijke en zuidelijke richting is het buurtschap op een meer eenduidige manier begrensd.

Het bebouwingspatroon van het buurtschap is onder te verdelen in 3 ruimtelijke categorieën (figuur 5):

- A. Kavels met woonbebouwing in het centrale deel van het buurtschap aan de zuidzijde van het assenkruis (donkergrijs).
- B. Verspreid liggende bebouwing op bescheiden kavels langs de uitlopers (lichtgrijs).
- C. Verspreid liggende grotere ruimtelijke domeinen met bebouwing (vaak meerdere objecten) dicht aan de weg of op enige afstand daarvan. In oorsprong vaak agrarische erven (lichtgroen).

Het plangebied behoort tot de laatste categorie.



Drie van de kwadranten van Terhofstede grenzen aan grote open ruimten van polders. Alleen het noordwestelijke kwadrant van het buurtschap grenst aan een kleinschaliger landschap. De kleinere schaal en maat van dit kwadrant wordt bepaald door de geringere kavelomvang met bijbehorende beplantingen en de begrenzing van de wallenstructuur van Retranchement. De overgang tussen het buurtschap en de open ruimten van de polders van de twee zuidelijke kwadranten bestaat uit

[illegible]

2.3 Marktpotentie

Terhofstede is binnen dat buitengebied een gewilde plek. Immers de afstand tot het strand is anders dan in de omgeving van Aardenburg zeer klein en Sluis ligt op fietsafstand. Los daarvan biedt Terhofstede een nostalgisch tafereel waar iedere dag van te genieten is. Het buurtschap is in de afgelopen decennium al stevig veranderd. De dichtstbijzijnde agrarische bouwblokken liggen op meer

dan 400 meter van het buurtschap. Alle voormalige boerderijen en agrarische arbeiderswoningen zijn alleen nog residentieel in gebruik, hetzij permanent hetzij in deeltijd. Het buurtschap inclusief Platteweg en Oudelandsdijk maar exclusief het lint langs de Killedijk telt circa 40 adressen, waarvan in april 2017 meer dan twee derde in eigendom is van mensen met domicilie in België, Duitsland, Luxemburg, Limburg of de Randstad. Een kwart van de adressen met ruim 12% van het oppervlak is nog in eigendom van mensen die ook daadwerkelijk in Terhofstede wonen.

2.4 Beoogde situatie

De eigenaren van het plangebied willen de bestaande bebouwing slopen en - passend binnen de ruimtelijke karakteristiek van Zeeuwse boerenerven - nieuwe bebouwing terugplaatsen. Hierdoor kan de oostelijke uitloper van het buurtschap een fraaie overgang vormen naar de iets verder oostelijk gelegen 'domeinen' aan de Platteweg, het Waterschapsdijkje en de Oudelandseweg.



Figuur 7. Voorgenomen inrichting (Omna, 2020)

Programmatisch gaat het daarbij niet om een kwantitatieve (door)groei van het buurtschap, maar om een kwalitatieve ruimtelijke herontwikkeling. Dit door het vervangen van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing, waarbij er extra ruimte wordt gecreëerd voor landschapstuinen als overgang naar de pure, functionele agrarische gronden. Er worden drie adressen beoogd, één ter plaatse van de huidige schuur, één ter plaatse van het huidige woonhuis en één tussen de bestaande woning op Platteweg 1 en de buurtschap Terhofstede. Drie adressen met bebouwing, bestaande uit een woning, al dan niet met bijgebouw.

De wijze waarop de landschappelijke inpassing is vormgegeven, is opgenomen in bijlage 1.

Op het middelste adres blijven de initiatiefnemers wonen met de showtuin met ontvangstruimte. Het programma verandert daar niet, wel de bebouwing en de uitstraling. Voor de bestaande woning wordt ervoor gekozen het bestemmingsplan op grond van artikel 3.30 Wro te coördineren met de omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woning met bijgebouw. Hiertoe zal de gemeenteraad van Sluis op 17 december 2020 een coördinatiebesluit nemen.



Figuur 8. Beoogde woning ter vervanging bestaande woning (Mark Architecten, 2019)

De nieuwe woning die de bestaande woning op het middelste adres vervangt, is een modern vormgegeven houten woning met een karakteristieke vorm van hoofdgebouw met aansluitende aanbouw in dezelfde kapvorm. De gevel is voorzien van vierkante ramen van verschillende afmetingen. De houten gevel en de rieten kap refereren aan de landelijke stijlkenmerken van de omgeving. Het ontwerp, waarvan een beeld is opgenomen in figuur 8, is reeds door de welstandscommissie goedgekeurd.

Op het oostelijke adres wordt de bestaande landbouwloods volledig gesloopt; ter plaatse wil een topkok uit de streek zijn 'thuis' maken. Dit thuis omvat op de korte termijn de volgende functionaliteiten:

- Ruimte om, in de streek waar hij is opgegroeid en met de inspiratie van het omliggende landschap, te werken aan het verder ontwikkelen van foodconcepten;
- Ruimte om te experimenteren in de teelt van eetbare producten en bereiding van gerechten;
- Ruimte om gasten te ontvangen en te verrassen met een culinaire beleving al dan niet in combinatie met kunstuitingen;
- Ruimte om met collega chef-koks en kunstenaars te sparren over food en kunst;
- Ruimte om jonge chefs op te leiden die van betekenis voor de streek kunnen blijven;
- Ruimte (kantoorruimte) om zijn zakelijke beslommeringen af te handelen;
- Ruimte om collega's of medewerkers te laten overnachten in maximaal 3 kamers.

Voor deze functionaliteiten is een ontwerp gemaakt dat uitgaat van één gebouw met een grondvlak van circa 450 m² in plaats van 1.200 m², een aansluitend terras en een tuin met ruimte voor een greenhouse van circa 50 m². Het gebouw is zo ontworpen dat het te zijner tijd als de kinderen het huis uit zijn, kan dienen als woning voor zijn eigen huishouden. Op eigen terrein is voorzien in voldoende parkeerruimte die is gesitueerd voor de bebouwing aan de zijde van de Platteweg. Figuur 9 geeft een preview van het ontwerp van het gebouw met de naam 'the Barn'.



Figuur 9. Sneak preview the Barn

De beschreven functionaliteiten kunnen gemakkelijk opgevat worden als de vestiging van een restaurant. In bestemmingsplantermen is een restaurant “een bedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.” De essentie daarvan is dat mensen zelf kunnen besluiten om een tafel bij dat bedrijf te reserveren of binnen te gaan om te gaan eten. In het concept van the Barn is er geen mogelijkheid om “op de bonnefooi” binnen te gaan of via een website te reserveren. De culinaire beleving is voorbehouden aan gasten van de topkok zelf of een van zijn collega chef-koks. Het concept gaat uit van het principe van uitnodiging. Om die reden wordt het begrip restaurant niet gebruikt en wordt de vestiging van een restaurant niet mogelijk gemaakt. Vooralsnog wordt uitgegaan van de volgende bezetting als het gaat om de economische activiteiten:

- Voor de functie van thuisbasis zijn er 3 tot maximaal 5 mensen op de locatie aan het werk;
- Gasten worden uitgenodigd op locatie gedurende circa 10 dagen per maand en dan zijn er tijdens lunch en diner maximaal 20 couverts beschikbaar.
- De gastenkamers zijn niet bedoeld voor de genodigden, maar voor de kok zelf, zijn naaste medewerkers of collega chef-koks.

Tegen de buurtschap van Terhofstede aan wordt ook een woning voorzien. Deze woning krijgt een eigen oprit naar de Platteweg. De woning mag bestaan uit één laag met een stevige kap. Er zijn twee opties voor de positie van de woning:

1. een positie met de voorgevel op circa 15 tot 20 meter van de Platteweg, min of meer in lijn met de woningen Platteweg 1 en Platteweg 2; in dit geval is er sprake van een smaller volume waarin de diepte van het perceel wordt gebruikt, zodat er voldoende doorzicht vanaf de Platteweg over de landschapstuin blijft bestaan;
2. een positie met de voorgevel verder naar achteren, ruim 50 meter van de Platteweg; in dit geval is sprake van een breed volume gericht op de Platteweg met een privétuin in de hoek van het perceel, grenzend aan de achtertuinten van de kavels aan de Braamdijk en de Eindstraat.

Beide opties zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een voormalig agrarisch erf en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De bepalingen in het Barro hebben verder geen relevantie voor het plangebied.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de in de SVIR geïntroduceerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS) zijn ruimtelijke besluiten gericht op een ontwikkeling van 11 woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het plan wordt één woning in het plangebied toegevoegd na sloop van een groot aantal vierkante meters voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, één bestaande woning vervangen en één woning toegevoegd door overplaatsing van een bouwtitel uit de gemeente Hulst. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Los daarvan wordt met het plan invulling gegeven aan een concrete behoefte. Het middelste adres wordt vernieuwd ten behoeve van de bestaande bewoners, het oostelijke adres wordt specifiek ingevuld voor een topkok die zijn roots in deze streek heeft liggen en het westelijke adres biedt ruimte voor een nieuw huishouden. Dit westelijke adres ligt tegen de buurtschap Terhofstede aan en gaat daar ruimtelijk deel van uit maken. De marktpotentie van Terhofstede is in paragraaf 2.3 al benoemd als uitzonderlijk goed, vooral voor tweede woningen. Daarmee is er sprake van een concrete behoefte voor elk van de drie adressen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit,

natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe we de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig maken zodat people, planet én profit in waarde toenemen. Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied ligt vanuit provinciaal perspectief buiten bestaand stedelijk gebied en maakt geen deel uit van een uitbreidingslocatie die is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Dat betekent dat het beleid gerelateerd aan artikel 2.7 van de Provinciale Omgevingsverordening van toepassing is. Dit artikel luidt: *“In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.”*

Bijlage C benoemt drie mogelijkheden: ‘rood-voor-rood’, ‘ruimte-voor-ruimte’ en ‘rood-voor-groen’. Andere mogelijkheden zijn er niet.

1. Rood-voor-rood gaat over de verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen; deze is van toepassing op de herbouw van de woning op het middelste adres.
2. Ruimte-voor-ruimte gaat over de mogelijkheid om bebouwing te saneren en daarvoor in de plaats een woning te bouwen, een recreatie-eenheid te realiseren of nieuwe economische dragers elders uit te breiden. Het minimaal te slopen oppervlak bedraagt 500 m², waarbij het niet mag gaan om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en waarbij sloop en het voorkomen van heroprichting gewaarborgd dienen te worden. Deze regeling is van toepassing op het oostelijke adres, omdat de bestaande schuur van circa 1.200 m² gesloopt wordt en er een woongelegenheden met extra faciliteiten van the Barn van circa 450 m² voor terugkomt. De regeling is eveneens van toepassing op de verplaatsing van een bouwtitel uit het buitengebied van Hulst naar het westelijke adres.
3. Rood-voor-groen gaat over het realiseren van volledig door particulieren betaalde natuur- of landschapsontwikkeling, bijvoorbeeld in de vorm van een buitenplaats of een landgoed. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing, waaronder wonen, worden gerealiseerd. Deze regeling wordt in dit bestemmingsplan niet gebruikt.

Toepassing ‘Ruimte voor ruimte’ voor het oostelijke adres

Ruimte voor ruimte heeft betrekking op het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied worden gesaneerd in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie. Aan de uitvoering van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en

- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
 - Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.

Duidelijk is dat de te slopen bestaande schuur op het oostelijke adres niet-cultuurhistorisch waardevol is. In dit bestemmingsplan is het uitgesloten de schuren opnieuw of op een andere locatie op te richten.

In de Ruimte-voor-ruimteregeling is de koppeling gelegd met wonen als compenserende functie. In het geval van the Barn is daar op termijn sprake van, maar is er in de eerste jaren voor het grootste deel sprake van een niet-woonfunctie. Deze kan worden gefaciliteerd met het beleid rondom Nieuwe Economische Dragers (NED). In het geval van the Barn is sprake van een nieuwvestiging van een NED, omdat de activiteiten gekoppeld zijn aan de nieuwe bewoner en niet aan de bestaande. Het bouwvlak wordt gesplitst, waarbij de bestaande NED (showtuin met ontvangstruimte) gekoppeld blijft aan het deel van het bouwvlak met de bestaande (te vernieuwen) woning en the Barn gekoppeld is aan de compensatiewoning uit de Ruimte-voor-ruimteregeling.

In het provinciaal Omgevingsplan is opgenomen dat *‘voor specifieke activiteiten ook de nieuwvestiging van een nieuwe economische drager tot de mogelijkheden behoort’*. De volgende aanvullende voorwaarden zijn van toepassing om een verdere versterking van het landelijk gebied tegen te gaan:

- Nieuwvestiging is voorbehouden aan gebieden waar dit leidt tot een versterking van het landschap.
- Het aantal bouwvlakken in het landelijk gebied neemt in de desbetreffende regio niet toe. In de praktijk zal er dus elders een bouwvlak, inclusief eventueel aanwezige bebouwing, gesaneerd en wegbestemd moeten worden, zodat het volume aan bebouwing niet toeneemt. Sanering van een eventueel aanwezige dienstwoning is daarbij niet noodzakelijk.
- Er geldt een maximale maat van 1 hectare voor het toe te kennen bouwvlak.
- Wanneer realisatie, uitbreiding of nieuwvestiging van een nieuwe economische drager in het landelijk gebied infrastructurele aanpassingen noodzakelijk maken, zijn de kosten voor deze aanpassingen voor rekening van de initiatiefnemer of de gemeente die de ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.
- Initiatieven mogen niet leiden tot belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.
- In onderstaande positieve lijst met een limitatief karakter is aangegeven welke activiteiten zijn toegestaan.

		Nieuwvestiging
Agrarische hulpbedrijven	loonbedrijven	X
	Veehandelsbedrijven	X
	Foeragehandel	X
	Zaaizaad en pootgoed	X
	Opslag agrarische producten	X
Semi-agrarische bedrijven	Hoveniersbedrijven	X
	Tuincentrum	X
Huisvesting arbeidsmigranten		X
Dagrecreatie	Verhuur; paarden, fietsen, kano's, trapauto's	X
	Manege	X
	Overige dagrecreatieve voorzieningen	X

Geconcludeerd kan worden dat aan alle aanvullende voorwaarden wordt voldaan, waarbij de volgende motivering wordt gebruikt:

- Versterking van het landschap is de basis onder het initiatief.

2. Het aantal bouwvlakken neemt niet toe. Immers ter plaatse wordt een deel van een groot bestaand bouwvlak inclusief opstallen gesaneerd. De dienstwoning blijft staan op een eigen deel van het bouwvlak. Het volume aan bebouwing neemt af.
3. Het toe te kennen bouwvlak is fors beneden 1 hectare; het privédeel bedraagt circa 3.000 m².
4. Infrastructurele aanpassingen zijn niet nodig.
5. Omliggende agrarische bedrijven liggen met hun bouwvlak op grote afstand (meer dan 500 meter), zodat er geen sprake kan zijn van belemmeringen.
6. De beoogde activiteiten voor het oostelijke adres, zoals genoemd in paragraaf 2.4, kunnen als volgt worden ondergebracht in de positieve lijst, dan wel direct onder de woonbestemming vallen:

Ruimte om, in de streek waar hij is opgegroeid en met de inspiratie van het omliggende landschap, te werken aan het verder ontwikkelen van foodconcepten;	Overige dagrecreatieve voorzieningen
Ruimte om te experimenteren in de teelt van eetbare producten en bereiding van gerechten;	Zaaizaad en pootgoed
Ruimte om gasten te ontvangen en te verrassen met een culinaire beleving al dan niet in combinatie met kunstuitingen;	Overige dagrecreatieve voorzieningen
Ruimte om met collega chef-koks en kunstenaars te sparren over food en kunst;	Overige dagrecreatieve voorzieningen
Ruimte om jonge chefs op te leiden die van betekenis voor de streek kunnen blijven	Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, maximaal 50 m ²
Ruimte om zijn zakelijke besommeringen af te handelen;	Aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, maximaal 50 m ²
Ruimte om gasten te laten overnachten.	Logies met ontbijt, maximaal 3 kamers

Conclusie is derhalve dat de ontwikkeling van 'the Barn' ter plaatse het oostelijke adres past in het provinciaal beleid.

Toepassing 'Ruimte voor ruimte' voor het westelijke adres

Voor het westelijke adres wordt gebruik gemaakt van een bouwtitel die is verkregen op grond van het onherroepelijk bestemmingsplan Mispad 1a in Kuitaart. In dat bestemmingsplan zijn op grond van het provinciaal beleid in ruil voor de sloop van een grote nertsenfarm, drie bouwtitels ontstaan, waarvan er bouwtitels ontstaan, waarvan er één ter plaatse van Mispad 1a is gebleven. Op 20 september 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Hulst ingestemd met de verplaatsing van de andere twee bouwtitels naar de gemeente Sluis. Daarvan wordt er één gebruikt op het westelijke adres in dit bestemmingsplan. Vanuit provinciaal beleid is er geen bezwaar tegen het verplaatsen van bouwtitels over gemeentegrenzen heen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden

De gemeente Sluis heeft op 17 december 2015 de visie "Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020", vastgesteld. Het visiedocument onderscheidt zes thema's waarbij per thema de beleidskoers van de gemeente wordt uitgestippeld. De onderscheiden thema's betreffen: Wonen, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landbouw en landschap, Verkeer en vervoer, Ondersteuning en begeleiding. Voor onderhavige ontwikkeling zijn alleen Wonen en Landbouw en landschap mogelijkzwerijs relevant.

Thema Wonen: De woningmarkt is nog onvoldoende afgestemd op de veranderende behoefte van de (toekomstige) bewoners. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn bij het karakter van de woonomgeving, waarbij de identiteit van de kernen voorop staat. De gemeente Sluis reserveert beperkte ruimte in alle kernen voor de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere woningbouw voor de eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw vraaggericht moet zijn. Elke nieuwe woning dient in de basis levensloopbestendig te zijn. Naast de nieuwbouwontwikkeling wordt het samenvoegen van bestaande woningen gestimuleerd. De bestaande plancapaciteit, die wordt beschreven in oude bestemmingsplannen, dient bij de actualisatie zo mogelijk geschrapt te worden. De wens is om inwoners op voorhand te betrekking bij planvorming met betrekking tot het inrichten van de openbare ruimte. Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat.

Beoordeling initiatief

In dit geval is sprake van drie woningen die levensloopbestendig worden gebouwd. Er wordt een knelpunt opgelost door het buitengebied te ontstenen, zowel in het plangebied door sloop van de schuur als in Hulst, waar een grote nertsenfarm met veel bebouwing is ontmanteld. Verder wordt een bestaande woning compleet vernieuwd.

Thema Landbouw en landschap: De agrarische sector is aan het veranderen, het aantal agrarische bedrijven neemt af. De mogelijkheden blijven bestaan voor ondersteuning van het agrarisch of voormalig agrarisch bedrijf via Nieuwe Economische Draggers (NED), zowel als nevenactiviteit maar ook als hoofdactiviteit. Gestreefd wordt naar een onderscheidend en divers aanbod van NED's die mogelijkheden bieden voor ondersteuning van het (voormalig) agrarisch bedrijf en eveneens een versterking zijn van het toeristisch product in de streek. Het is de kunst een juiste balans te behouden tussen enerzijds ruimtelijke ontwikkelingen en anderzijds de openheid en beleefbaarheid van het landschap (een passende landschapsmix) en tussen verschillende functies in het landschap waarbij landbouw, cultuurhistorie en recreatie elkaar proberen te versterken qua functie en qua landschappelijke uitstraling. Uitgangspunt is geen verdere toename van versterking in het buitengebied. Indien ontwikkelingen toch toegestaan worden dient er zorg gedragen te worden voor een goede landschappelijke inpassing.

Beoordeling initiatief

In dit geval is sprake van ontstening, gecombineerd met een landschappelijke inpassing. De woonfunctie wordt dicht bij de buurtschap Terhofstede gebracht, zodat er geen negatief effect kan ontstaan op de landbouw die zich in het open gebied volop kan doorontwikkelen. Verder biedt the Barn een unieke aanvulling op andere initiatieven in het buitengebied en is er zonder enige twijfel sprake van onderscheidend vermogen.

Lijst van monumentale bomen

De gemeente Sluis heeft een lijst van monumentale bomen opgesteld die beschermd worden. Twee walnootbomen staan in het plangebied op het bestaande erf. Deze bomen worden door de plannen in geen enkel opzicht aangetast. In de landschappelijke inpassing zijn de monumentale bomen apart aangeduid.

Gemeentelijk beleid Nieuwe Economische Draggers

In het bestemmingsplan buitengebied is het beleid ten aanzien van Nieuwe Economische Draggers (NED) verder uitgewerkt in algemene toepassingsregels die voor elke reguliere ontwikkeling gebruikt worden. Er zijn maatvoeringen opgenomen die eenvoudig te toetsen zijn. The Barn voldoet naar de letter niet aan deze toepassingsregels, maar past wel in de geest van het gemeentelijk beleid. In bijlage 2 zijn alle specifieke regels voor NED's en woningen in het buitengebied opgenomen, waarbij is aangegeven in hoeverre the Barn daaraan voldoet.

Uit het overzicht in bijlage 2 blijkt dat alle functionaliteiten die in the Barn een plek krijgen, voorkomen in de positieve lijst van Nieuwe Economische Dragers. Een restaurant, eethuis, theeschenkerij, ijssalon en imkerij dekken de ruimte om te experimenteren in de teelt van eetbare producten en bereiding van gerechten en de ruimte om gasten te ontvangen en te verrassen met een culinaire beleving al dan niet in combinatie met kunstuitingen af. Een atelier, overige aan huis gebonden beroepen, cursuscentrum en adviesbureau dekken de ruimte om met collega chef-koks en kunstenaars te sparren, de ruimte om jonge koks op te leiden en de ruimte om zakelijke besloemeringen af te handelen af. En groepsaccommodatie, appartementenverhuur en 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning dekken de ruimte om gasten te laten overnachten af.

Uit het overzicht blijkt verder dat de woning en NED regeling uitgaan van twee afzonderlijke gebouwen met een woning van maximaal 1.000 m³, bijgebouw en overkappingen bij de woning van maximaal 120 m² en een nieuw te bouwen NED van maximaal 250 m². De bijgebouwen en overkappingen moeten op het zij- en achtererf staan. Deze bepalingen zijn de enige bepalingen die ervoor zorgen dat het concept van the Barn niet precies past in de vigerende regeling. In het geval van the Barn wordt immers uitgegaan van een geïntegreerd gebouw van woning en NED (het gebouw is eerst vooral NED en later vooral woning). Het geïntegreerd gebouw van woning en NED voldoet aan de som van het maximale bouwvolume van 1.000 m³ en 250 m². Immers 1.000 m³ impliceert bij de gestelde maximale hoogte een oppervlak van 400 m². The Barn met een oppervlakte van 450 m² past ruim binnen de gezamenlijke oppervlakte van 650 m² (400+250). Ook in kubieke meters wordt er geen precedent geschapen. Verder is sprake van een overkapping voor het gebouw dat voortkomt uit het bijzondere ontwerp. Per saldo wordt er dus niet meer toegestaan dan elders, alleen de vorm is anders.

Gemeentelijk beleid 'Verplaatsen van bouwtitels'

In het provinciaal beleid is bij de categorie 'Rood-voor-rood' sprake van verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen. Voor zowel het middelste als het westelijke adres wordt van dit provinciaal beleid uitgegaan. De gemeenteraad van Sluis heeft op 30 april 2020 de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis' vastgesteld. Hierin is een gemeentelijke uitwerking van 'rood-voor-rood' opgenomen. Formeel is dit gemeentelijk beleid niet van toepassing, omdat de beleidsnotitie alleen toeziet op verplaatsingen van bouwtitels, gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. In dit geval is eenmaal sprake van herbouw op het zelfde erf (er is dus geen sprake van verplaatsing) en eenmaal van een verplaatsing vanuit de gemeente Hulst. Toch wordt de beoogde verplaatsing onderstaand getoetst aan het beoordelingskader dat in de beleidsnotitie is opgenomen met betrekking tot een verplaatsing van een bouwtitel binnen het buitengebied.

Stap 1a: bestaande bouwtitel	
Beoordelingskader	Voor verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied komen enkel bestaande bouwtitels in aanmerking.
Beoordeling	Het gaat om een bouwtitel die voortkomt uit de sloop van een nertsenfarm aan het Mispad 1A bij Kuitaart. De nertsenfarm is volledig ontmanteld en ter plaatse is 2.320 m ² aan bedrijfsgebouwen, 1.700 strekkende meters aan nertsensheds en een mestsilo gesloopt, in totaal circa 6.570 m ² aan bebouwing. Dit geeft conform provinciaal en gemeentelijk beleid recht op drie bouwtitels. In het bestemmingsplan Mispad 1A van de gemeente Hulst is 1 bouwtitel toegekend aan de locatie. De andere 2 bouwtitels zijn bestaande titels. Het college van B&W van de gemeente Hulst heeft op 22 september 2020 besloten dat 1 bouwtitel gebruikt mag worden in de gemeente Sluis, ten behoeve van de ontwikkeling in Terhofstede. De ontwikkelaar heeft op 22 juli 2020 het recht op deze bouwtitel verworven.

Stap 1b: bestaande bouwtitels die niet in aanmerking komen	
Beoordelingskader	Bestaande bouwtitels die niet in aanmerking komen zijn: 1. Bouwtitels gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. 2. Bouwtitels binnen een bebouwingsconcentratie of een lintbebouwing in het buitengebied. 3. Bouwtitels verkregen in ruil voor de instandhouding van een cultuurhistorisch beschermingswaardig gebouw dan wel bouwwerk.
Beoordeling	Mispad 1A ligt niet in bestaand bebouwd gebied, maakt geen deel uit van een bebouwingsconcentratie en kan niet gezien worden als onderdeel van een lint. De gesloopte bebouwing was allerm minst cultuurhistorisch waardevol.
Stap 2: grondslagen voor verplaatsing	
Beoordelingskader	Enkel op grond van één van de onderstaande grondslagen komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing: 1. Er is sprake van een milieuknelpunt of andere dwingende omgevingsfactoren die de verplaatsing noodzakelijk maakt. 2. Bedrijven die gerelateerd zijn aan het buitengebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. 3. Het saneren van de opstallen van een (voormalig) bedrijf na bedrijfsbeëindiging, waarbij het aantal vierkante meters te saneren opstallen gerelateerd is aan de minimale oppervlakte zoals benoemd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied (2de herziening)'. 4. Naast de bovenstaande redenen is het enkel mogelijk wanneer omstandigheden de verplaatsing van de bouwtitels noodzakelijk maakt. Hierbij wordt invulling gegeven dat een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door de verplaatsing van de bouwtitel.
Beoordeling	Bij Mispad 1A gaat het om een nertsenfarm die op grond van nationale wetgeving beëindigd is. De nertsenfarm is volledig ontmanteld en ter plaatse is circa 6.570 m ² aan bebouwing gesloopt. De eerste en derde grondslag zijn van toepassing. Omdat Mispad midden in het open landschap ligt, heeft de gemeente Hulst besloten dat de drie bouwtitels niet aan het Mispad zelf mogen worden gebruikt. Er is sprake van een flinke kwaliteitswinst door een van de bouwtitels te benutten op een locatie aangrenzend aan de buurtschap Terhofstede.
Stap 3a: ruimtelijke aanvaardbaarheid – saneren bestaande locatie	
Beoordelingskader	Bij verplaatsing van een bouwtitel dient het planologisch onmogelijk gemaakt te worden dat op de bestaande locatie, na verplaatsing van de bouwtitel, nog de mogelijkheid bestaat om een woning te realiseren en dient de bestaande bebouwing gesaneerd te worden.
Beoordeling	Bij Mispad 1A is reeds het bestemmingsplan in procedure. In dit bestemmingsplan is het agrarisch bouwblok met de ruimte voor 6.750 m ² bebouwing wegbestemd en is slechts één nieuwe woning naast de te handhaven bedrijfswoning toegestaan. Verder zijn in mei 2020 alle bedrijfsopstallen gesaneerd.
Stap 3b: ruimtelijke aanvaardbaarheid – geschikte locatie nieuwbouwwoning	
Beoordelingskader	Het is mogelijk om op de volgende locaties de nieuwbouwwoning te realiseren: • Binnen een straal van 500 meter (vogelvlucht) van een burgerwoning gelegen binnen bestaand gebied mits landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. • Binnen een straal van 500 m (vogelvlucht) van een burgerwoning gelegen binnen een bebouwingsconcentratie of bestaande lintbebouwing mits landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. • Een locatie waar alreeds detonerende (agrarische) bebouwing aanwezig is, maar onvoldoende oppervlakte aanwezig is voor de realisatie van een compensatiewoning op grond van de ruimte voor ruimte regeling.
Beoordeling	De beoogde locatie grenst direct aan de buurtschap Terhofstede. De landschappelijke inpassing is niet alleen voor deze locatie, maar over een groter gebied gewaarborgd in dit bestemmingsplan.

Stap 3c: ruimtelijke aanvaardbaarheid – omvang nieuwbouwwoning	
Beoordelingskader	De omvang van de te slopen woning en de omvang van de nieuwbouwwoning dienen in verhouding met elkaar te staan. Hierdoor mag een nieuwbouwwoning tweemaal de inhoud hebben van de te slopen woning tot maximaal 1.000m ³ .
Beoordeling	Bij Mispad 1A is geen sprake van sloop van een woning, maar van een groot volume aan detonerende bedrijfsbebouwing. De maximale maat van 1.000 m ³ voor de nieuwbouwwoning is in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat volledig aan het beoordelingskader wordt voldaan. De beoogde ontwikkelingen passen derhalve in het gemeentelijk beleid.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld (figuur 10).



Figuur 10. Dubbelbestemmingen Waarde Archeologie in het Parapluplan Archeologie (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De archeologische waarde van het plangebied

Het plangebied valt volledig onder ‘Waarde Archeologie 3A’, waarbij een vrijstelling van de onderzoekspllicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld tot een oppervlakte van 1.000 m². De grens met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 ligt op de Platteweg (de zwarte lijn in figuur 10). De dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

Op grond van het bestemmingsplan wordt er in de toekomst op drie locaties gegraven ten behoeve van nieuwe bebouwing. The Barn wordt gebouwd op de plek, waar nu al een grote loods staat en waar de grond derhalve al geroerd is. De woning op het bestaande erf wordt gebouwd op de locatie waar nu ook al een woning staat; ook hier is de grond derhalve al geroerd. Alleen de woning aangrenzend aan de buurtschap Terhofstede wordt op ongeroerde grond gebouwd; de omvang hiervan is maximaal 1.000 m³, hetgeen naar verwachting overeenkomt met circa 200 m², zodat de te

roeren grond ruim onder de vrijstellingsgrens blijft. Er zijn geen extra kabels en leidingen nodig in het plangebied, waarvoor verstoringen onder de 40 centimeter nodig zijn.

Conclusie

De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3A' blijft in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Bij de daadwerkelijke aanvraag voor omgevingsvergunning kan dan worden nagegaan of de vrijstellingsgrenzen inderdaad worden gerespecteerd. Archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Mede op grond van de Erfgoedwet wordt cultuurhistorie meegewogen tijdens nieuwe ontwikkelingen. In het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De provincie Zeeland heeft daartoe instrumentarium ontwikkeld in de vorm van de cultuurhistorische waardenkaart en de Handreiking landschap.

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

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS (figuur 11) kunnen in en om het plangebied de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald:

- De historische landschapsstructuren rondom het plangebied (Platteweg, Oudelandseweg, Waterschipsdijkje) blijven volledig in stand.
- De kadastrale kaart van 1832 laat in het plangebied een percellering zien die veel lijkt op de huidige percellering. Ter plaatse van het oostelijke en middelste adres is op de kadastrale kaart van 1832 al bebouwing te zien.

De bebouwing op het bestaande erf is geïnventariseerd in het kader van het onderzoek naar historische boerderijen. De beschrijving luidt: *“Op een verstoord erf met eigentijdse tuin, afrastering, sloot en hagen gelegen boerderij, die bestaat uit een woonhuis en een moderne schuur. Het erf is verhard door het gebruik van split en betonplaten. In de bakstenen langsgevel met gevelankers van het wit geschilderde woonhuis bevinden zich de voordeur en drie gemoderniseerde vensters. Tegen de kopgevel staat een merkwaardige maar aparte aanbouw met deels een plat dak en balkonhek. Dit bouwsel vormt een aantasting van het woonhuis dat door de beschildering reeds in zijn authenticiteit is aangetast. De bijbehorende geschakelde schuren zijn gebouwd rond / na 1960; mogelijk met*

enkele jaren tussenpose. De gevels van de beide schuren wijken af door verschillend materiaal- en steengebruik hetgeen de ensemblewaarde niet vergroot.” Er wordt dan ook geen cultuurhistorische waarde aan de bestaande bebouwing toegekend.

Schuin achter de kleine bestaande woning Platteweg 1 wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart Fort Berchem aangeduid. Deze schans met een ondersteunende functie in de Staats-Spaanse linie, ligt echter ten westen van Terhofstede en is daar op de luchtfoto goed zichtbaar. Fort Berchem is in 2010 gereconstrueerd aan de hand van archeologisch onderzoek. De plaatsaanduiding op de Cultuurhistorische Waardenkaart is foutief.



Figuur 11. Cultuurhistorische Hoofdstructuur (Provincie Zeeland, 2020)

Conclusie

Alle nog bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren blijven intact. Dat betekent dat gebruik gemaakt wordt van de strategie 'Behoud door ontwikkeling', zoals benoemd in de Handreiking landschap. De bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen. De veranderingen passen in deze structuur. Verandering van functies is nadrukkelijk een optie.

Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Beleid

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

De bodemkwaliteit van het plangebied

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

Op historische kaarten is er vanaf 1850 bebouwing te zien ter plaatse van het middelste en oostelijke adres. Voor zover bekend is de functie van deze bebouwing altijd al agrarisch plus wonen geweest, waarbij het middelste adres gebruikt is voor bewoning. Ter plaatse van het westelijke adres heeft voor zover bekend nooit bebouwing bestaan; dit erf kan als onverdacht worden aangemerkt; onderzoek ter plaatse van het westelijke adres is derhalve niet nodig.

Op het oostelijke adres is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd in het voorjaar van 2020, alsmede een onderzoek naar asbest in grond. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. In het onderzoek is gebruik gemaakt van eerdere onderzoeken uit 2000 en 2008 en de resultaten van die oudere onderzoeken zijn geverifieerd. Het heeft dan ook geen zin om de oudere onderzoeken ook als bijlage toe te voegen.

In het onderzoek in 2020 is één verontreiniging met minerale olie in de ondergrond vanaf 1,5 meter beneden maaiveld; in de bovenliggende laag zijn geen (sterk) verhoogde gehalten aanwezig. De verontreiniging is aangetoond ter plaatse van de voormalige dieseltanks tussen de loods en de Platteweg. Op deze locatie is geen nieuwbouw gepland. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging naar ‘wonen’. Zolang geen ontgravingswerkzaamheden plaatsvinden in de ondergrond nabij de voormalige dieseltanks, zijn er geen restricties voor de geplande nieuwbouw.

Voor de rest van de locatie zijn geen of hooguit lichte verhogingen in de grond en het grondwater aangetoond. Omdat er geen matig of sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond, is er vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding voor nader onderzoek. De fundatie kan worden beschouwd als asbestvrij. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er zodoende geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en voor de nieuwbouw.

Conclusie

Bodem vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Niet gesprongen explosieven

Beleid

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust. De omgeving van Retranchement is een zone met verhoogd risico.

Risico's die voortkomen uit de aanwezigheid van niet-gesprongen risico's komen voor rekening van de eigenaar; er is daarbij onder enkele voorwaarden een mogelijkheid om 70% van de kosten via de gemeente bij het rijk terug te vorderen.

De situatie in het plangebied

Er zijn geen specifieke gegevens voorhanden over niet gesprongen explosieven. Gelet op de aanwezigheid van bebouwing die er hetzij al stond of na de oorlog gebouwd is, is er op het middelste

en oostelijke adres geen reden om te veronderstellen dat er niet-gesprongen explosieven liggen. Op het westelijke adres is die zekerheid er niet. Gegevens zijn echter niet op een dergelijke schaal niveau voorhanden. In de anterieure overeenkomst wordt het risico bij de eigenaar-initiatiefnemer gelegd.

Conclusie

Niet-gesprongen explosieven vormen – voor zover nu bekend – geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

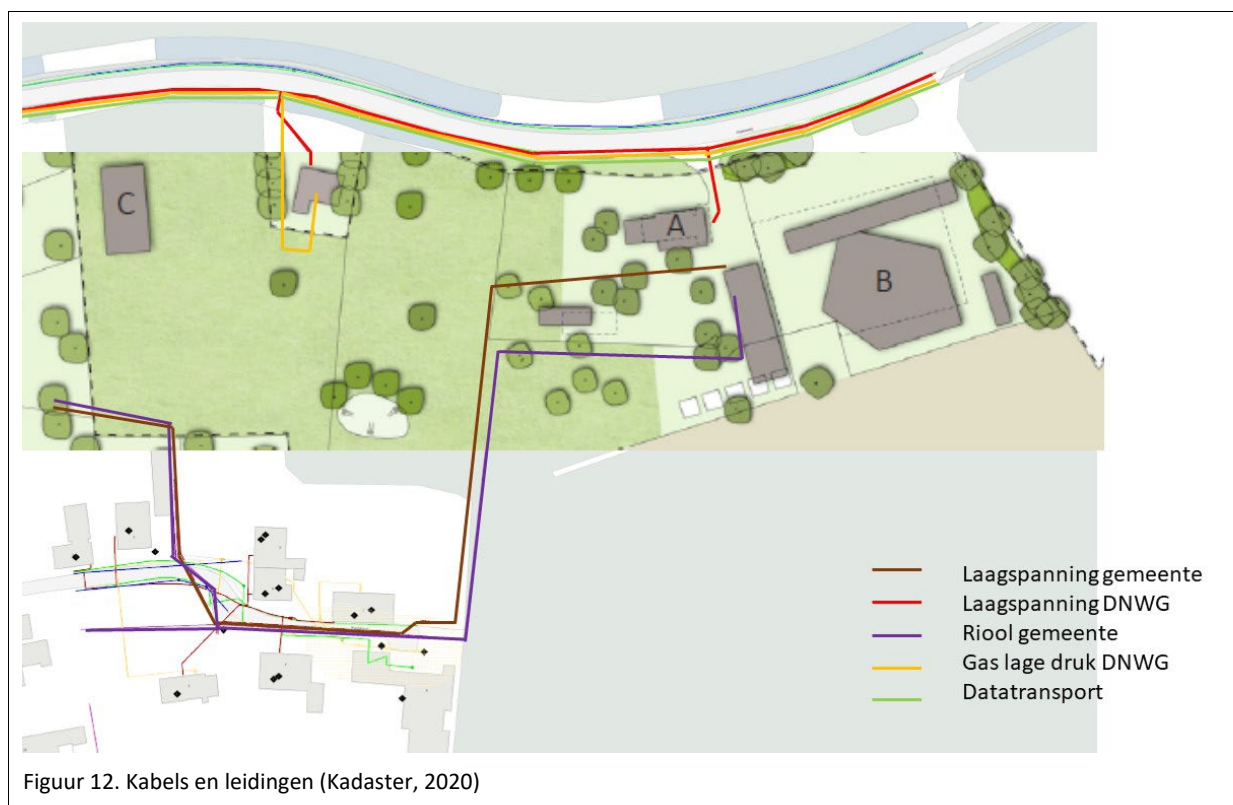
4.5 Kabels en leidingen

Beleid

Planologisch relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en buisleidingen, worden in het bestemmingsplan verankerd. Andere leidingen, zoals voor riool, water, elektriciteit en kabel, worden in beginsel onder het openbaar gebied gelegd.

De situatie in het plangebied

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied. Uit een KLIC-melding (figuur 12) blijkt dat er een laagspanningsleiding en een riolering van de gemeente vanuit de Eindstraat in Terhofstede naar het bestaande erf in het plangebied loopt. Op de locatie van de leidingen wordt echter niet gebouwd. Verder heeft Evides een kadastraal recht, dat evenwel niet uit de KLIC-melding naar voren komt.



Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Water

Waterbeleid

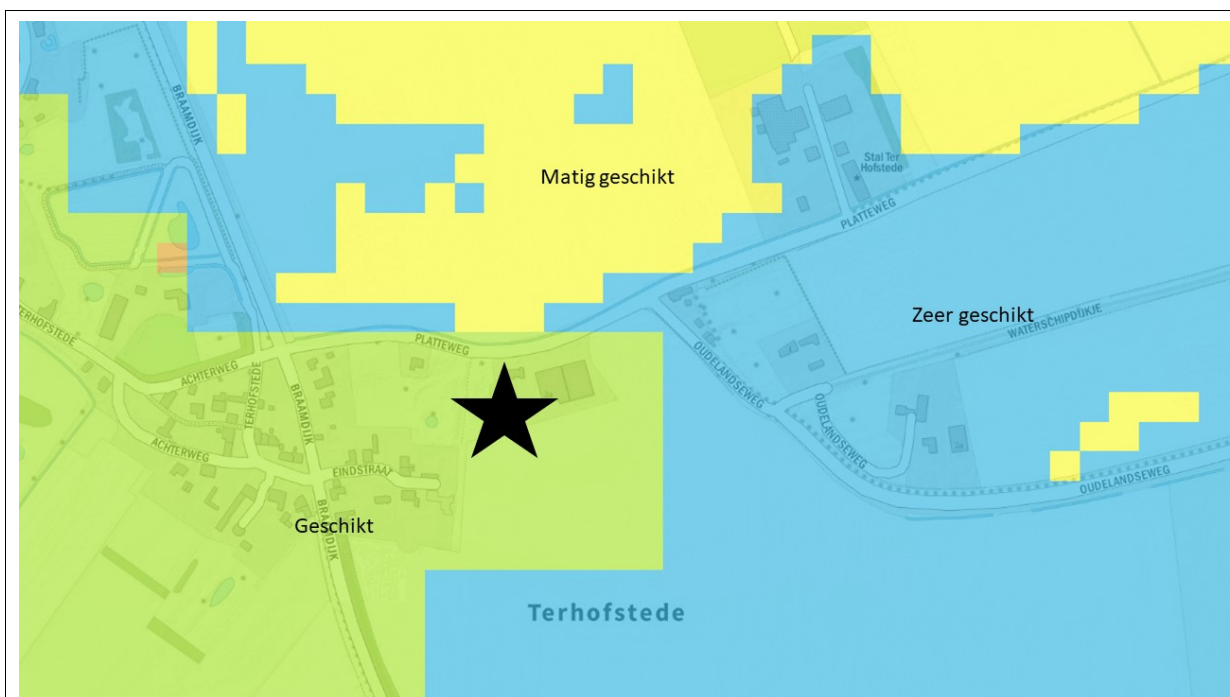
Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

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

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

Water in het plangebied

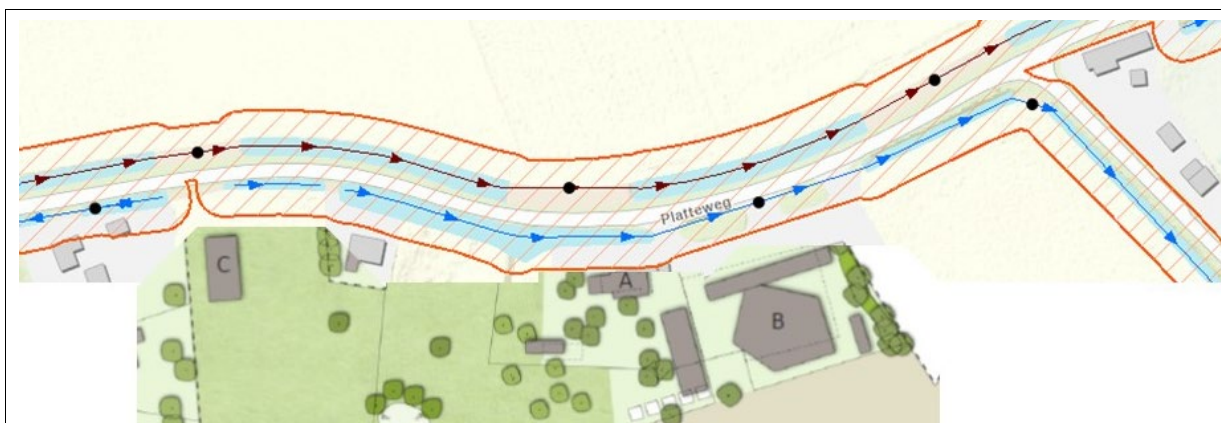
De bodem van het plangebied kan grotendeels gekarakteriseerd worden als 'licht schor'. In de waterkanskaart (figuur 13) wordt het plangebied beschouwd als geschikt voor uitbreiding; tegelijkertijd is er wel sprake van enige wateroverlast en zijn de infiltratiemogelijkheden beperkt. Behoud van het weiland als onderdeel van de landschapstuin met ruimte voor waterberging is vanuit waterbeheer dan ook toe te juichen.



Figuur 13. Waterkanskaart (Provincie Zeeland, 2020)

Het hemelwater op het perceel is en blijft afgekoppeld van de riolering. In de huidige situatie stroomt het hemelwater van daken oppervlakkig af op eigen terrein. In de beoogde situatie wordt het hemelwater van daken (tijdelijk) geborgen in de ruime groene ruimte rond de woningen.

De waterlopen blijven gehandhaafd. De obstakelvrije beschermingszone langs de wegsloot aan de Platteweg wordt niet aangetast, zo blijkt uit figuur 14.



Figuur 14. Legger watersysteem (Waterschap Scheldestromen, 2021)

Het verhard oppervlak blijft gelijk in het onderhavig plan. Bebouwing neemt licht af en verharding neemt licht toe; per saldo blijft het gelijk, zoals blijkt uit onderstaande opstelling.

Type	Oppervlakte		Saldo
	Huidige situatie	Beoogde situatie	
Bebouwing oostelijk adres	1.225	500	- 725
Bebouwing middelste adres	160	240	+ 80
Bebouwing westelijk adres	0	260	+ 260
Verharding oostelijk adres	1.290	1.240	- 50
Verharding middelste adres	475	610	+ 135
Verharding westelijk adres	0	300	+ 300
Onverhard: tuin	3.052	4.070	+1.018
Onverhard: akker	11.228	8.079	- 3.149
Onverhard: weide	8.182	10.313	+ 2.131
Totaal plangebied	25.612	25.612	0
Bebouwing totaal	1.385	1.000	- 385
Verharding totaal	1.765	2.150	+385
Onverhard totaal	22.462	22.462	0

De bebouwing wordt gerealiseerd met duurzame materialen. Rondom deze bebouwing wordt zoveel mogelijk gewerkt met een waterdoorlatende verharding, zodat het water op de daken direct afgekoppeld kan worden en de infiltratie in het gebied zelf niet of nauwelijks verandert. Er is dan ook geen noodzaak om extra water in het gebied aan te leggen.

Conclusie

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Dit wateradvies wordt in bijlage 4 opgenomen. In bijlage 4 is tevens de watertoetstabel ingevuld.

4.7 Verkeer en parkeren

Beleid

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

Verkeer van en naar het plangebied

De afwikkeling van autoverkeer van en naar het plangebied vindt plaats via de Platteweg en de Braamdijk. Het grootste deel zal afgewikkeld worden naar het zuiden, waar na circa 1.700 meter de provinciale weg van Breskens naar Sluis bereikt wordt.

In de huidige situatie is sprake van één huishouden en een grote schuur met opslag. De verkeersgeneratie kan afgeleid worden uit de kentallen van het CROW (publicatie 381, december 2018). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is niet stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is buitengebied. Uit het onderstaande overzicht blijkt dat in de huidige situatie uitgegaan kan worden van 56 verkeersbewegingen per etmaal.

Type	Eenheid	Aantal eenheden	Kencijfer			Aantal bewegingen
			minimaal	maximaal	gebruikt	
Koop, huis, vrijstaand	woning	1	7,8	8,6	8	8
Loods, opslag	100 m ² bvo	12	3,9	5,7	4	48
BESTAANDE SITUATIE		TOTAAL				56

In de beoogde situatie is op termijn sprake van drie huishoudens. Voor de drie woningen kan conform het bovenstaande kental uitgegaan worden van 24 verkeersbewegingen per etmaal. Op termijn – als het beoogde pand op het oostelijke adres een woning is geworden – is er dus sprake van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen van 56 naar 24.

In de tussenliggende periode wordt het oostelijke adres niet gebruikt als woning, maar als thuisbasis en voor het ontvangen van gasten. In de kencijfers van de CROW is geen relevant type voor deze activiteiten beschikbaar op grond waarvan de verkeersgeneratie bepaald kan worden. Voor restaurants, waarvan hier overigens geen sprake is, is wel een parkeerkental maar geen kental voor de verkeersgeneratie beschikbaar.

Uitgaande van de beschreven bezetting worden de volgende aannames gedaan:

- Maximaal 5 mensen op de locatie aan het werk zijn voor de thuisbasis, hetgeen leidt tot maximaal 20 verkeersbewegingen per etmaal (ieder twee keer op en neer);
- Er zijn tijdens lunch en diner maximaal 20 couverts beschikbaar; omdat veelal stellen worden uitgenodigd is er sprake van 10 auto's ofwel 20 verkeersbewegingen per couvert; omdat er sprake kan zijn van een lunch en een diner, is er op een drukke dag sprake van 40 verkeersbewegingen door gasten.
- Voor het bereiden en serveren van de couverts zijn nog eens 5 mensen op de locatie aanwezig, hetgeen leidt tot maximaal 20 verkeersbewegingen per etmaal (ieder twee keer op en neer).
- Omdat de uitnodigingen gelden voor maximaal 10 dagen per maand, zijn er 10 dagen met maximaal 80 verkeersbewegingen en 20 dagen met maximaal 20 verkeersbewegingen (alleen de thuisbasis);
- Gemiddeld gaat het derhalve om 40 verkeersbewegingen per etmaal.

- Samen met de huishoudens op het westelijke en het middelste adres (16 verkeersbewegingen) is er in de tussenliggende periode sprake van 56 verkeersbewegingen per etmaal.

Geconcludeerd kan worden dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie gelijk blijft en op het moment dat het beoogde pand op het oostelijke adres een woning is geworden, daalt. Wel is het zo dat er in de tussenliggende periode piekdagen zijn met 96 verkeersbewegingen per etmaal in plaats van 56. Het zijn evenwel geen aantallen die leiden tot een problematische verkeersafwikkeling op de Platteweg of op de Braamdijk. Immers vanaf de Platteweg vrijwel alle verkeer richting de Braamdijk afwikkelen, maar op de kruising zal een deel richting Retranchement en een deel richting Sluis/Oostburg de weg vervolgen. Op de Braamdijk is de extra belasting van de verkeersafwikkeling derhalve kleiner dan op de Platteweg.

Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In het beleid parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen, waarbij het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Terhofstede, maar er in ieder geval voor een deel buiten ligt. Getoetst wordt voorzichtigheidshalve aan de getallen voor het buitengebied. De norm voor het parkeren bij vrijstaande koophuizen ligt op 2,4 met een bandbreedte van 0,4. Bij de woningen op het middelste en westelijke adres is voldoende ruimte om 3 auto's op eigen terrein te parkeren.

De activiteiten op het oostelijke adres zijn niet te koppelen aan de activiteiten die in het beleid parkeernormen zijn opgenomen. Uitgaande van de beschreven bezetting in de tussenliggende periode dient rekening gehouden te worden met maximaal 20 auto's die tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn (5 mensen thuisbasis, 10 auto's gasten, 5 mensen bereiden en serveren). In het ontwerp van the Barn is op het afgesloten voorterrein aan de Platteweg ruimte voor 21 parkeerplaatsen (figuur 15). De rij het dichtst bij het gebouw staat onder een palissade; deze is voor de duidelijkheid niet in figuur 15 afgebeeld. De capaciteit is ruim voldoende om ook de piekdruk te op te vangen.



Figuur 15. Parkeren the Barn (Coussee en Goris, 2019)

Conclusie

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

4.8 Ecologie

Wettelijk kader en beleid

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
2. soorten beschermd volgens de Habitatrictlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Tot deze streng beschermde soorten behoren onder meer alle vleermuissoorten, boomkikker, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, kamsalamander, gladde slang, drijvende waterweegbree, bever, noordse woelmuis, pimpernelblauwtje, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker en de platte schijfkoren.
3. 'andere soorten': soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Voor alle beschermde diersoorten geldt dat het verboden is ze te doden of te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

Voor de eerste twee categorieën geldt bovendien dat het verboden is eieren te rapen of opzettelijk te vernielen en de dieren opzettelijk te verstoren. Voor de beschermde plantensoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

Gebiedsbescherming rondom het plangebied

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het zuidelijkste puntje van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Zwin & Kievittepolder bedraagt circa 1,6 kilometer. Andere Natura 2000-gebieden in de omgeving liggen op grotere afstand, te weten Westerschelde & Saeftinghe op minimaal 4,3 kilometer en Groote Gat op minimaal 6,7 kilometer. Op dergelijke afstanden zou alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatistische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

In dit geval komt extra stikstofuitstoot voort uit verkeersbewegingen en bouwwerkzaamheden. De drie woningen worden gasloos gebouwd, zodat er geen sprake kan zijn van stikstofdepositie door ruimteverwarming. Het aantal motorvoertuigbewegingen is in paragraaf 4.7 geraamd op 56 per etmaal in de gebruikssituatie.

Er is een Aeriusberekening gemaakt (bijlage 5) uitgaande van 56 motorvoertuigbewegingen per etmaal tussen het plangebied en de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is in dit geval daar waar de Braamdijk op de provinciale weg komt. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Voor de bouw van de nieuwe woningen worden tijdelijk bouwwerkzaamheden verricht die leiden tot een tijdelijke toename van stikstofuitstoot door vervoer van en naar de bouwlocatie en door het gebruik van materieel op de bouwlocatie. De bouwwerkzaamheden duren zeker minder dan twee jaar, zodat er sprake is van een tijdelijk effect. Op grond van de Wet tot wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) mag de stikstofuitstoot in de realisatiefase van het project achterwege gelaten worden.

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



Figuur 16. Natuur Netwerk (Provincie Zeeland, 2020)

Soorten in het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op gronden die in gebruik zijn als loods en woonhuis. Bomen in het plangebied blijven gehandhaafd; er verandert ter plaatse niets aan de situatie. Op het erf worden de loods en het bestaande woonhuis gesloopt op basis van een sloopmelding. Er is een quick scan uitgevoerd die is opgenomen in bijlage 6. Geconcludeerd wordt dat het plangebied mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. Daartoe is aanvullend onderzoek in uitvoering naar de aan- of afwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen. Van een essentiële vliegroute en/of foerageergebied is evenwel geen sprake.

Mogelijk komt de boomkikker sporadisch voor op de planlocatie, de planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten dienen in het kader van de Algemene zorgplicht maatregelen getroffen te worden.

Op basis van de quick scan is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

Uit het bovenstaande kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er is een berekening uitgevoerd naar stikstofdepositie waaruit blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.
- Op overige delen van het Natuur Netwerk is geen sprake van enig effect.
- Er zijn enkele beschermde soorten in het plangebied vastgesteld, maar doordat beplanting blijft bestaan en nieuwe beplanting wordt aangebracht, verbetert voor de meeste soorten de situatie.
- Er is een vervolgonderzoek naar vleermuizen in gang gezet. Als er gebouwbewonende vleermuizen worden aangetroffen, wordt voorzien in een vervangende locatie in het plangebied.

4.9 Milieuzonering

Beleid

Op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” editie 2009, kunnen de richtafstand tussen belastende (onder meer bedrijvigheid) en gevoelige activiteiten (onder meer woningen) worden bepaald. Dit is een hulpmiddel in de ruimtelijke ordening om te bepalen wanneer bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar beïnvloeden. Binnen de richtafstand is nader onderzoek nodig naar de daadwerkelijke milieubelasting. De richtafstand wordt bepaald door vier soorten emissies: stof, geur, geluid en gevaar.

Situatie in het plangebied

In de beoogde situatie is in de tussenliggende periode sprake van een thuisbasis voor een topkok en voor het ontvangen van gasten. De bedrijfsactiviteiten die daarmee het meeste overeenkomen zijn ‘hotels en pensions met keukens’, ‘restaurants’ en ‘kantoren’. De minimaal aan te houden afstand bij al deze activiteiten bedraagt 10 meter. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan, nu de nieuw te bouwen woning op het middelste adres meer dan 20 meter bedraagt en de afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden meer dan 90 meter.

Er worden ook drie woningen vervangen dan wel toegevoegd. Dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten in de omgeving zijn gekoppeld aan een agrarisch bouwblok op 530 meter afstand. De minimaal aan te houden afstand tot agrarische bouwblokken bedraagt 200 meter, zodat er geen sprake van kan zijn dat bedrijfsactiviteiten in de omgeving worden beperkt door de beoogde ontwikkeling. Los daarvan is er op het middelste en oostelijke adres nu als sprake van een woonbestemming.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Verkeerslawaaï

Wettelijk kader

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet voor nieuwe woningen of wegen worden getoetst of de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor nieuwe woningen buiten de bebouwde kom is een ontheffing van deze grenswaarde mogelijk tot maximaal 53 dB, zolang het binnenniveau (geluidsniveau in de woningen) van 33 dB is gegarandeerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen worden beoordeeld. In het algemeen wordt hierbij aangesloten bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Voor fysieke wijzigingen aan een weg geldt een apart regime. Hierbij is het bijvoorbeeld van belang of er akoestisch gesproken sprake is van een reconstructie van een weg. Dit is het geval als de geluidbelasting ten gevolge van de wijziging toeneemt met 2 dB of meer. Dit is gebaseerd op het feit dat een toename kleiner dan 2 dB niet herkenbaar is voor het menselijk oor.

Geluidbelasting in het plangebied

De geluidbelasting op grond van verkeerslawaaï is afkomstig van de Platteweg (60 km per uur) en de Braamdijk (30 kilometer per uur). In het plangebied wordt drie geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt in de vorm van woningen. Voor de Platteweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend bij de gemeente Sluis. Daarom is op basis van de karakteristieken van de weg en de omliggende functies een inschatting gemaakt van de verkeersintensiteiten. Gezien de verblijfsfunctie van het gebied is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 250 motorvoertuigen per weekdagemaal in het jaar 2030. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat bij een woning op 20 meter van een weg met worstcase aannames voor wegdekverharding en snelheid en een dergelijke lage intensiteit de maximale geluidbelasting op de gevel minder dan 48 dB bedraagt. De gemeente Sluis hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied voor woonbebouwing ook een afstand van minimaal 20 meter tot de aangrenzende wegen. Alleen voor grotere wegen, zoals de Provinciale weg, geldt een afstand van minimaal 40 meter. Omdat de nieuwe woningen allemaal op een afstand van minimaal 20 meter tot het midden van de Platteweg liggen, kan met zekerheid gesteld worden dat de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen in het plangebied lager is dan 48 dB.

Conclusie

De beoogde woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering.

4.11 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 uit de Wet Milieubeheer) zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;

- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen.

Luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan kan per dag wisselen. In paragraaf 4.7 is worst case uitgegaan van 96 voertuigbewegingen op een etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

		Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		96
	Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 17. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 28-03-2019)

Gebruik makend van de NIBM-tool (figuur 17) blijkt dat zelfs bij dat aantal het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.12 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich

continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} . Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Woningen zijn gedefinieerd als kwetsbaar object.

Veiligheidsrisico's voor het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn op de risicokaart geen risicobronnen te vinden. Er zijn evenmin planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied zijn twee hoofdbestemmingen van toepassing, te weten Wonen en Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1 . De bestemming Wonen is van toepassing op de drie erven en de regels zijn afgeleid van de regels voor Wonen in het bestemmingsplan Kleine Kernen. Aan de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld om het landschappelijk inpassingsplan (zowel de noodzakelijke als de gewenste ingrepen) uit te voeren en in stand te houden. De bestemming Agrarisch met waarden is van toepassing op de landschapstuin en de regels zijn afgeleid van de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Sluis 2^e herziening.

Dubbelbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3A' uit het Parapluplan Archeologie overgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De volgende artikelen bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. Hierin is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken en de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Het overgangsrecht mag, in geval van onbillijkheid, buiten toepassing gelaten worden. Het laatste artikel geeft aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Platteweg 2 Terhofstede'.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In dit geval wordt de bouw van twee extra woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure-overeenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de anterieure overeenkomst is het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en Evides. Tegelijkertijd is het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd, zodat een ieder de gelegenheid heeft op de plannen te reageren.

De vooroverlegreacties en de inspraakreacties zijn beoordeeld. De beoordeling is opgenomen in bijlage 8. De in de bijlage opgenomen aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.