

BESTEMMINGSPLAN ZWINSTRAAT 11 RETRANCHEMENT EN CADZANDSEWEG NIEUWVLIET Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Zwinstraat 11 Retranchement en Cadzandseweg Nieuwvliet
Gemeente:	Sluis
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpzwinstraat11-VG02
Project:	20-275
Datum:	4 april 2024
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Bronvermelding afbeeldingen:	Provincie Zeeland (figuur 1, 3, 12, 13) PDOK, (figuur 2, 4, 5 , 6) Google streetview (figuur 7, 8) Mark Architecten (figuur 9, 10) Gemeente Sluis (figuur 11)

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	7
1.4 Opbouw	8
H2. Planbeschrijving	9
2.1 Cadzandseweg Nieuwvliet	9
2.2 Zwinstraat Retranchement	10
H3. Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
H4. Toetsing	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Cultuurhistorie	20
4.3 Bodem	22
4.4 Water	22
4.5 Verkeer en parkeren	23
4.6 Ecologie	24
4.7 Milieuzonering	27
4.8 Geluid	28
4.9 Luchtkwaliteit	28
4.10 Externe veiligheid	29
4.11 M.e.r.-plicht	30
H5. Juridische vormgeving	31
5.1 Plansystematiek	31
5.2 Gehanteerde bestemmingen	32
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Handhaving	33
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Bijlagen:	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Watertoetstabel	
Bijlage 3: Aeriusberekening	



Figuur 1. Ligging plangebied Zwinstraat (rode cirkel)



Figuur 2. Plangebied Zwinstraat (rood omlijnd)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zwinstraat in Retranchement ligt een ingezaaid grasveld, waar tot 2007 een benzinestation heeft gestaan. In het bestemmingsplan Kleine Kernen van de gemeente Sluis is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse twee woningen te realiseren. De gemeente Sluis is bereid deze wijzigingsbevoegdheid te benutten onder de voorwaarde dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwtitels.

Hieraan wordt voldaan door tegelijkertijd het onherroepelijke bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet', vastgesteld op 25 februari 2016 te herzien, waardoor de planologische mogelijkheid om 10 woningen (deels twee-onder-een-kap) te realiseren wordt vervangen door de mogelijkheid om 8 vrijstaande woningen te realiseren. Met de eigenaar van de percelen in Nieuwvliet is daartoe een overeenkomst gesloten. Op deze wijze worden twee bouwtitels niet benut in Nieuwvliet, maar in Retranchement. Zowel de percelen in Nieuwvliet als de percelen in Retranchement liggen binnen bestaand stedelijk gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan de percelen voorziet het perceel aan de Zwinstraat in Retranchement van een passende bestemming én vermindert tegelijkertijd het aantal mogelijk te realiseren woningen aan de Cadzandseweg in Nieuwvliet'.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat derhalve uit twee verschillende locaties, één in Retranchement en één in Nieuwvliet.

Zwinstraat Retranchement

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Retranchement. Het plangebied betreft het perceel tussen de woning op Zwinstraat 11 en de insteekweg die de percelen Zwinstraat 3 tot en met 9 oneven ontsluit. De Zwinstraat vormt de westelijke tak van het assenkruis van wegen door Retranchement die samen komen op de Markt.

Kadastraal bestaat het plangebied uit de percelen Sluis sectie K nummers 82 en 256. Het plangebied heeft een omvang van 690 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied Zwinstraat Retranchement.

Cadzandseweg Nieuwvliet

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Nieuwvliet. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie N nummers 1360 en 1372. Hier was in het stedenbouwkundig plan twee maal een twee-onder-een-kap woning voorzien. Er worden in plaats daarvan twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet' zijn op de gehele strook maximaal 10 woningen toegestaan, zowel vrijstaand als twee-onder-een-kap. Dit bestemmingsplan wordt zo herzien dat er maximaal 8 woningen zijn toegestaan, allen vrijstaand. Figuur 3 toont de ligging van het plangebied Cadzandseweg Nieuwvliet en figuur 4 geeft het stedenbouwkundig plan weer, waarop is aangegeven welke twee-onder-een-kap woningen vervangen worden door vrijstaande woningen.



Figuur 3. Ligging plangebied Cadzandseweg (rode cirkel)



Figuur 4. Huidige verkeveling (8 percelen) Cadzandseweg (ononderbroken de percelen met afname aantal woningen)

1.3 Vigerende planologische situatie

Zwinstraat Retranchement

Op het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Kleine Kernen Sluis, vastgesteld d.d. 27 juni 2013;
- Herziening Kleine Kernen Sluis, vastgesteld d.d. 27 oktober 2016;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Parapluherziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld d.d. 22-09-2021.

Op grond van deze bestemmingsplannen rust op het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Toegestaan is uitsluitend een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg tot en met categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is een klein bouwvlak waar een gebouw ten behoeve van de bestemming met een goothoogte van 3,5 meter mag worden opgericht. In figuur 5 is de verbeelding weergegeven.



Er ligt een wijzigingsbevoegdheid op het plangebied om de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- het aantal woningen maximaal 2 bedraagt;
- de diepte van het bouwvlak niet meer dan 12 meter bedraagt;
- de voorgevel van de nieuw te bouwen woning(en) in het verlengde van de gevellijn van de naastgelegen woningen wordt opgericht;
- de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- de parkeervraag op eigen terrein dient te worden gerealiseerd; de parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;

- f. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

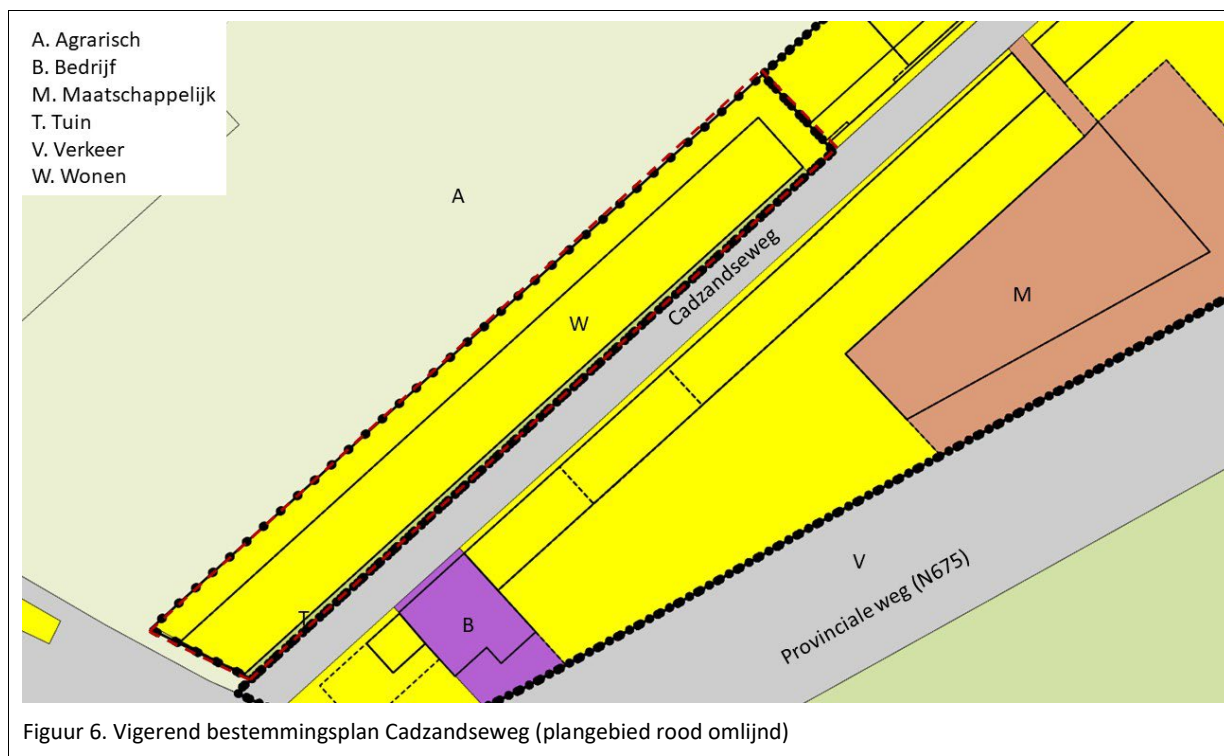
Daarnaast moet rekening gehouden worden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop', hetgeen op deze locatie leidt tot een maximale hoogte van 8,6 meter. In het Parapluplan Archeologie is het plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming Archeologie. Dat betekent dat er in beginsel geen archeologisch onderzoek hoeft te worden gedaan.

Cadzandseweg Nieuwvliet

Op het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Cadzandseweg Nieuwvliet, vastgesteld op 25 februari 2016;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;
- Parapluherziening parkeren gemeente Sluis, vastgesteld d.d. 22-09-2021.

Op grond van deze bestemmingsplannen rust op het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Er is sprake van één aaneengesloten bouwvlak waar 10 woningen met een goothoogte van maximaal 4 en een nokhoogte van maximaal 9 meter mogen worden opgericht. In figuur 6 is de verbeelding weergegeven.



In het Parapluplan Archeologie is het plangebied niet voorzien van een dubbelbestemming Archeologie. Dat betekent dat er in beginsel geen archeologisch onderzoek hoeft te worden gedaan.

1.4 Opbouw

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

H2. Planbeschrijving

2.1 Cadzandseweg Nieuwvliet

Evenwijdig aan de Cadzandseweg in Nieuwvliet is een langwerpig perceel aan de noordzijde van de weg dat voorheen agrarisch in gebruik was, kadastraal gesplitst in 8 percelen met breedte variërend van 22 tot 30 meter. Er is een bestemmingsplan gemaakt, waarbij de mogelijkheid is open gelaten om 10 woningen te bouwen. De woningen worden op grond van particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld en gebouwd. Destijds was de gedachte om op de twee percelen met een breedte van 30 meter een twee-onder-een-kap woning te kunnen realiseren. In de praktijk blijkt er geen belangstelling te zijn voor twee-onder-een kapwoningen op deze locatie en zijn de percelen verkocht met de gedachte er een vrijstaande woning op te bouwen. Figuur 7 geeft een beeld van de huidige situatie.



Figuur 7. Foto bestaande situatie Cadzandseweg Nieuwvliet (oktober 2021)

De uitgangspunten vanuit het beeldkwaliteitsplan dat in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, blijven daarbij volledig overeind. Het beeldkwaliteitsplan is en blijft toetskader voor de bouwplannen voor de woningen. Onderstaand wordt het relevante deel van dit toetskader herhaald:

- De nieuwe ontwikkeling beoogt het doorzetten van de *organische groei van het lint*. Gestreefd wordt naar een afwisselende invulling van de strook, die aansluit op de karakteristiek van het bestaande bebouwingslint en het aangrenzende landschap.
- Er worden uitsluitend *vrijstaande woningen* gerealiseerd.
- De *kavelbreedte is minimaal 20 meter*, waardoor voldoende maat voor een zijtuin gewaarborgd blijft en het lint niet zal dichtslippen.
- Om goede doorkijkmogelijkheden naar het achterliggend open agrarisch gebied te waarborgen wordt een *zijtuin van minimaal 5 m breed* aan één zijde van het perceel aangehouden. Het is de bedoeling dat deze strook vrij blijft van bebouwing.
- Aan de andere zijde van de woning kan in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd (garage, bijgebouw). In de praktijk blijkt dat aan- en bijgebouwen veelal aan één zijde van de woning te worden gesitueerd in verband met toetreding van zonlicht en beperking van schaduwhinder op het perceel. Door de *aan- en bijgebouwen aan een zijde van de woning te concentreren* wordt de openheid aan de andere zijde versterkt.

- *Garages of bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gerealiseerd. Hoofd- en bijgebouw worden hiermee onderscheiden hetgeen de kleinschaligheid bevordert. Ook wordt zo de opstelruimte voor een auto gewaarborgd. Door berging en andere functies te bundelen wordt de ruimte effectief benut en de openheid van de resterende ruimte geoptimaliseerd.*
- *De voorgevelrooilijn van de woning ligt minimaal 2 en maximaal 6 meter uit de voorste perceelscheiding. Deze marge biedt voldoende ruimte voor een gevarieerde straatwand. De diepte van de woning bedraagt maximaal 12 meter, zodat er ook een achtertuin overblijft.*
- *Een kap is kenmerkend voor deze omgeving. Bestaande woningen hebben allemaal een zadeldak. Samengestelde daken of afwijkende dakvormen zijn zeldzaam. Samenhang met de bestaande bebouwing is in deze lintstructuur belangrijk. Een tweedeling moet worden voorkomen. Een schuine kap, bij voorkeur een zadeldak, is daarom verplicht voor de woning. Garages en bijgebouwen mogen ook met een plat dak worden afgedekt. De lintbebouwing wordt hierdoor kleinschaliger.*
- *De dakhelling van de woning bedraagt minimaal 35° en maximaal 50°. Binnen deze bandbreedte is een duidelijk herkenbare dakvorm mogelijk. Langskappen hebben de voorkeur. Gestreefd wordt naar een variatie van kaprichtingen. Er mogen daarom maximaal 4 identieke nokrichtingen naast elkaar.*
- *De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4 meter met een afwijkmogelijkheid naar 5 meter. De nokhoogte is maximaal 9 meter. Door niet de volle 6 meter aan goothoogte toe te staan wordt een appèl op architectonische oplossingen gedaan zoals een doorgetrokken kap of een onderbroken gootlijn door dakkapellen. Het contrast tussen een en twee lagen wordt verzacht.*
- *Voor de rode dakpannen zijn kenmerkend. Incidenteel komen ook zwarte of antracietkleurige pannen voor. Voor het karakteristieke beeld moeten de rode pannen bepalend blijven.*
- *Bakstenen gevels komen naast gepleisterde of wit geschilderde gevels voor. De witte kleur is belangrijk door de associatie die deze oproept met de kust. Andere materialen of kleuren blijven mogelijk mits deze harmoniëren met het gangbare beeld.*
- *In het dorps beeld passen geen muren of schuttingen aan de straatzijde. Aan de straatzijde is een groen beeld wenselijk. Een verstening moet worden voorkomen. Hekwerken zijn mogelijk als afscheiding van de voortuin.*
- *Aan de achterzijde van het aangrenzende open land wordt een schutting of muur geplaatst met een hoogte van ten minste 1,30 meter, niet zijnde een haag of ander natuurlijk begroeid scherm.*
- *Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden (ten minste 2 parkeerplaatsen). Een garage telt niet mee als parkeerplaats. Verharding van de hele voortuin voor parkeren is ongewenst. De straat zou daardoor teveel verstenen.*
- *Aan de zijde van de nieuwe woningen wordt een trottoir aangelegd. De bestaande parkeerstrook aan de zijde van de nieuwe woningen wordt heringericht waarbij in de nieuwe situatie tussen de bomen zal worden geparkeerd. Door het inpassen van bomen in de parkeerstrook ontstaat een vriendelijk straatbeeld.*

2.2 Zwinstraat Retranchement

De Zwinstraat is het oostelijke bebouwingslint van Retranchement. Retranchement is een voormalig militair bolwerk, waarvan de vestingwerken rondom nog grotendeels intact zijn. Het centrum met horecavoorzieningen dat veelvuldig wordt bezocht door toeristen, bevindt zich aan de Markt, de voormalige exercitieplaats van de militairen. Op de Markt komen vier bebouwingslinten samen: Noordstraat, Molenstraat, Dorpsstraat en Zwinstraat. Het bebouwingspatroon langs de linten neemt in concentratie af naarmate de afstand tot de Markt toeneemt. De linten zijn divers ingevuld met verschillende woningtypen.

Ook de Zwinstraat, waar het plangebied ligt, wordt aan beide zijden begeleid door gevarieerde historische woonbebouwing. De variatie wordt bepaald door de wisselende goot- en nokhoogtes, de diversiteit aan kapvormen en -richtingen en door de wisselende afstand tussen de woningen. Het plangebied is nu een open grasveld (voormalige locatie tankstation); aan de westzijde sluit de lintbebouwing aan met een inrit en een rij woningen. Aan de oostzijde ligt een insteekweg waar enkele bedrijfsgebouwen en een woning aan gevestigd zijn en dat voor wandelaars een toegang tot de vestingwerken biedt. Het plangebied grenst aan de achterzijde (zuidzijde) aan weidegrond met een natuurlijke functie, in beheer bij het Zeeuws-Landschap. De bestaande situatie is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8. Foto bestaande situatie Zwinstraat Retranchement (maart 2021)

Voor het perceel aan de Zwinstraat is een plan gemaakt dat uitgaat van twee vrijstaande woningen die in de rooilijn van de bebouwing aan weerszijde van het perceel worden gebouwd. Hierdoor krijgen de woningen een bij het straatbeeld passende voortuin. De twee nieuwe woningen worden voorzien van een mansardekap met een totale hoogte van 8,5 meter. Bewust is gekozen voor een kapvorm die er in ieder geval voor zorgt dat er geen seriëmatigheid gaat ontstaan en extra variatie brengt in het straatbeeld. De twee woningen vormen een welkome toevoeging aan het gevarieerde straatbeeld binnen de wallen van Retranchement.

De woningen worden ontsloten vanaf de Zwinstraat. Aan de Zwinstraat worden op de hoeken van elke kavel, gekoppeld aan de bestaande inrit van Zwinstraat 11 en de insteekweg, twee parkeerplaatsen voorzien, waardoor ertussen een ruime voortuin overblijft. De erfscheiding bestaat aan de voorzijde uit een lage haag. Deze kan ten opzichte van de huidige situatie wat naar achteren gelegd worden om een voetpad aan deze zijde van de Zwinstraat mogelijk te maken. Aan de achterzijde wordt een transparante erfscheiding met beplanting voorzien, zodat er gefilterd zicht tussen weide en tuin blijft bestaan. Figuur 9 geeft een overzicht van de beoogde verkaveling.

De Zwinstraat is in de Welstandsnota Sluis 2012 ingedeeld in het welstandsniveau 'historisch'. Dat betekent buiten de reguliere welstandscriteria dat de volgende richtlijnen van toepassing zijn:

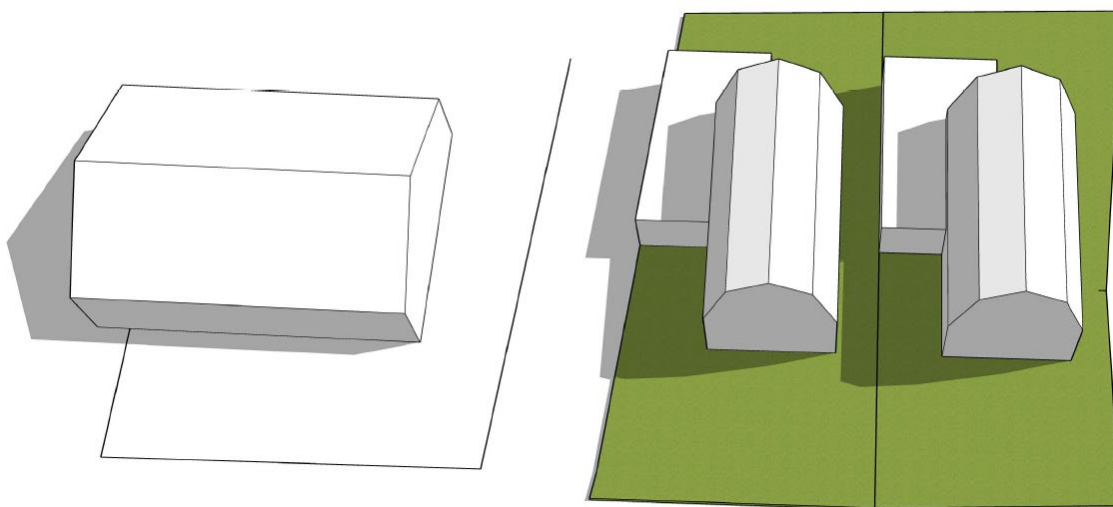
- bouwen in de rooilijn, situering volgens de kenmerken van het gebied;
- geen schaalvergroting; onderscheid handhaven in vorm en materiaalgebruik indien meerdere panden worden samengevoegd tot één geheel;
- éénduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving, meestal rechthoekige plattegrond afgedekt met een zadeldak van ca. 45°;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; platte daken alleen toegestaan als tussenlid;
- dakkapellen aan de straatzijde ontwerpen in de schaal, architectuur en detaillering van de woning en het straatbeeld;



Figuur 9. Beoogde inplanting woningen Zwinstraat Retranchement

- terughoudendheid met het toepassen van dakramen in en zonnecollectoren op het voorgeveldakvlak;
- alleen gemetselde of groene erfafscheidingen toepassen;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- voor-, achter en zijgevels ontwerpen in samenhang met totaalbeeld; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- traditionele raamvormen zoals bijvoorbeeld T-vensters, worden afgestemd op de omgeving;
- geen raamroedes toepassen in het glas, bij voorkeur echte roedes; anders geplakt op het glas;
- cataloguswoningen, zeecontainers, prefab units, nissenhutten, dakpanprofielplaten en geglazuurde en geëngobeerde dakpannen zijn niet toegestaan;
- traditioneel materiaalgebruik toepassen: gebakken pannen met gegolfd profiel, baksteen en houten kozijnen; gebakken pan met vaak een sterk gegolfd profiel (zogenaamde Hollandse pan) of een klein vlak profiel met gegolfde aansluiting (Tuile du Nord) of een kruispan; in geval van kunststof kozijnen een profiel toepassen dat is afgeleid van een traditioneel houtprofiel (67 x 114 mm);
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen);
- stimuleren van gebruik van gevelornamenten zoals muurankers, getimmerde goten op gootklossen, speklagen, hanenkammen, rollagen, boogtrommels, tegelwerkversieringen, speciale metselwerkverbanden, daklijsten, deurlijsten, windveren, levensbomen, ingebouwde rolluiken etc.;
- toepassen van historisch verantwoorde kleuren voor het schilderwerk. Grote gevelvlakken, zoals garagedeuren, uitvoeren in een gedekte donkere kleur.

In het bouwplan wordt voldaan aan deze voorwaarden. Er wordt uitgegaan van een eenduidige hoofdvorm een ver terugliggende uitbouw voor de begane grond. Figuur 10 geeft daarvan een beeld.



Figuur 10. Beoogde dakvorm woningen Zwinstraat Retranchement

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

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

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

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

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

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

Onderhavig initiatief ziet toe op de ontwikkeling van 2 woningen en wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Wonen is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Uit jurisprudentie komt echter naar voren dat de toevoeging tot 11 woningen niet opgevat hoeft te worden als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden 2 nieuwe woningen gebouwd in Retranchement, terwijl er in Nieuwvliet 2 woningen die al wel waren bestemd niet worden gebouwd. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Dat laat onverlet dat de behoefte aan woningen wel aangetoond dient te worden. De behoefte wordt in dit geval 'verplaatst' van Nieuwvliet naar Retranchement binnen hetzelfde marktgebied (kustzone West Zeeuws-Vlaanderen). In de kustzone is sprake van een toenemende marktdruk vanuit tweede woningbezitters met een opdrijvend prijseffect. In Retranchement staan medio oktober 2021 (bron: Funda) slechts 2 woningen te koop en zijn in een tijdsbestek van een jaar 7 woningen verkocht. Binnen de kern bedroeg de verkooptijd gemiddeld minder dan 4 weken. Er is geen sprake van leegstand met verwaarlozing. Toevoeging van 2 woningen op een logische plek in de kern voorziet derhalve in een behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

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

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Beide plangebieden (Zwinstraat en Cadzandseweg) zijn conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.

De volgende regel is op dit bestemmingsplan van toepassing voor beide plangebieden:

2.17.1 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.

2.17.4 In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen, worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bouwblok bedraagt meer dan 250 meter. De afstand tot het dichtstbijzijnde kassen of gronden voor fruitteelt bedraagt meer dan 50 meter.

Het plangebied Cadzandseweg wordt verder niet geraakt, het plangebied Zwinstraat wordt verder nog door de volgende regels uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

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

Op de kaart, behorende bij de Verordening staat de weide direct grenzend aan het plangebied in samenhang met de Wallen van Retranchement aangeduid als bestaande natuur. Het plangebied ligt derhalve binnen de afwegingszone van 100 meter. In de beoogde situatie wordt een natuurlijke overgang van tuin naar natuur voorgesteld (paragraaf 4.6).

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

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

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

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

Wonen en bouw: wat willen we bereiken?

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

In de woningmarkt worden twee woningen op korte afstand van het centrum van Retranchement toegevoegd die als nultredenwoning worden ontworpen met een slaap- en badkamer op de begane grond. Deze woningen krijgen zowel de mogelijkheid voor permanente bewoning als voor tweede woning. In Retranchement is bij uitstek gebleken dat hier een gemeenschap is ontstaan waar het onderscheid tussen eerste en tweede woningen – anders dan in andere kernen – is vervaagd. Er worden geen woningen toegevoegd aan de voorraad van de gemeente Sluis, maar er is sprake van een vervanging, omdat tegelijkertijd twee reeds bestemde woningen in Nieuwvliet niet worden gebouwd. De balans op de woningmarkt wordt derhalve niet verstoord en kwalitatief is er sprake van een versterking.

Duurzaamheid en energietransitie: wat willen we bereiken?

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

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

Natuur en landschap: wat willen we bereiken?

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

De kernkwaliteiten van de Wallen van Retranchement met de daarbinnen gelegen weiden, waaraan de ontwikkeling grenst, blijven ongestoord. In overleg met het Zeeuws Landschap wordt de erfscheiding tussen de tuinen van de nieuwe woningen en de weide vormgegeven. Voor de locatie Cadzandseweg wordt de landschappelijke inpassing beter, omdat bij 8 woningen de doorkijken naar het achterliggende buitengebied beter tot hun recht komen dan bij 10 woningen.

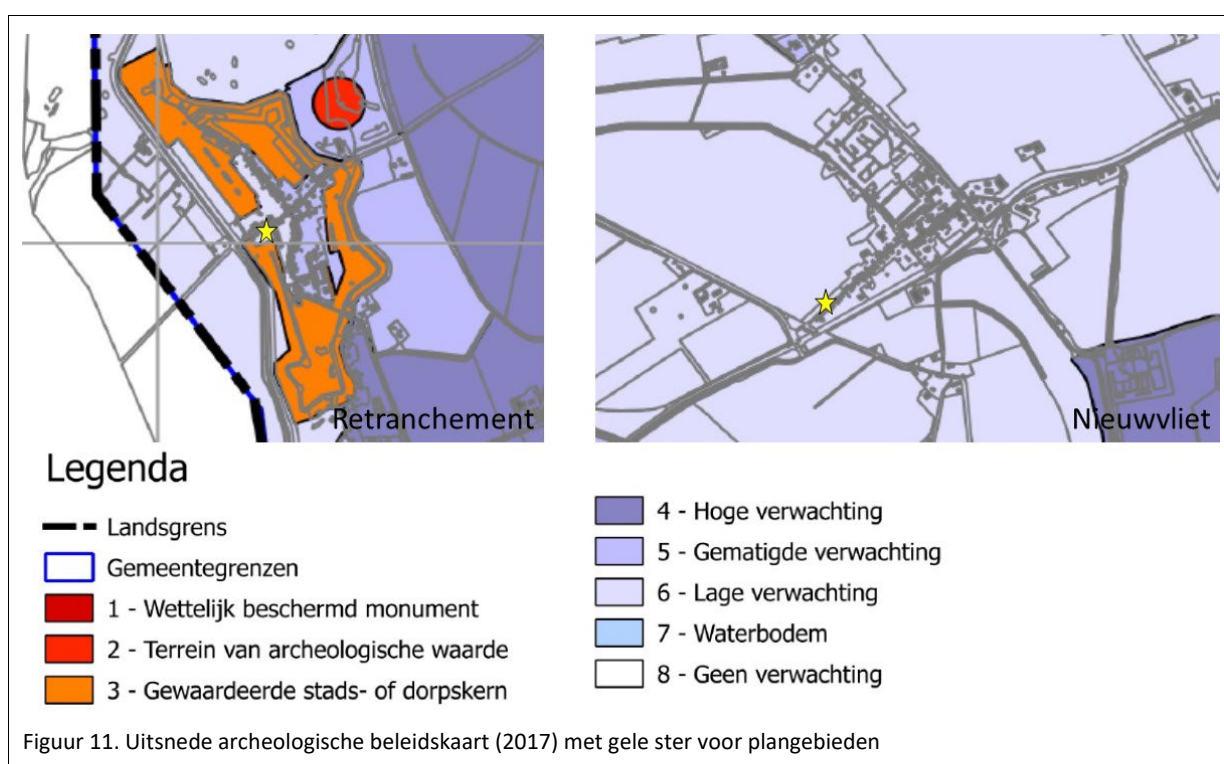
Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het gemeentelijk beleid.

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.



De archeologische waarde van het plangebied

Op de archeologische beleidskaart (figuur 11) vallen zowel het plangebied Zwinstraat als het plangebied Cadzandseweg in de zone met een lage archeologische verwachting. Deze zones zijn zowel in oppervlakte als in diepte volledig vrijgesteld voor archeologisch onderzoek. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is voor deze zones dan ook niet opgenomen in de Regels van het Parapluplan archeologie Sluis en hoeft dan ook niet in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Bij graafwerkzaamheden moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden. De gemeente voorziet in een Plan van Aanpak Toevalsvondsten.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is in het onderhavige geval niet noodzakelijk. Er is geen sprake van een dubbelbestemming Waarde Archeologie.

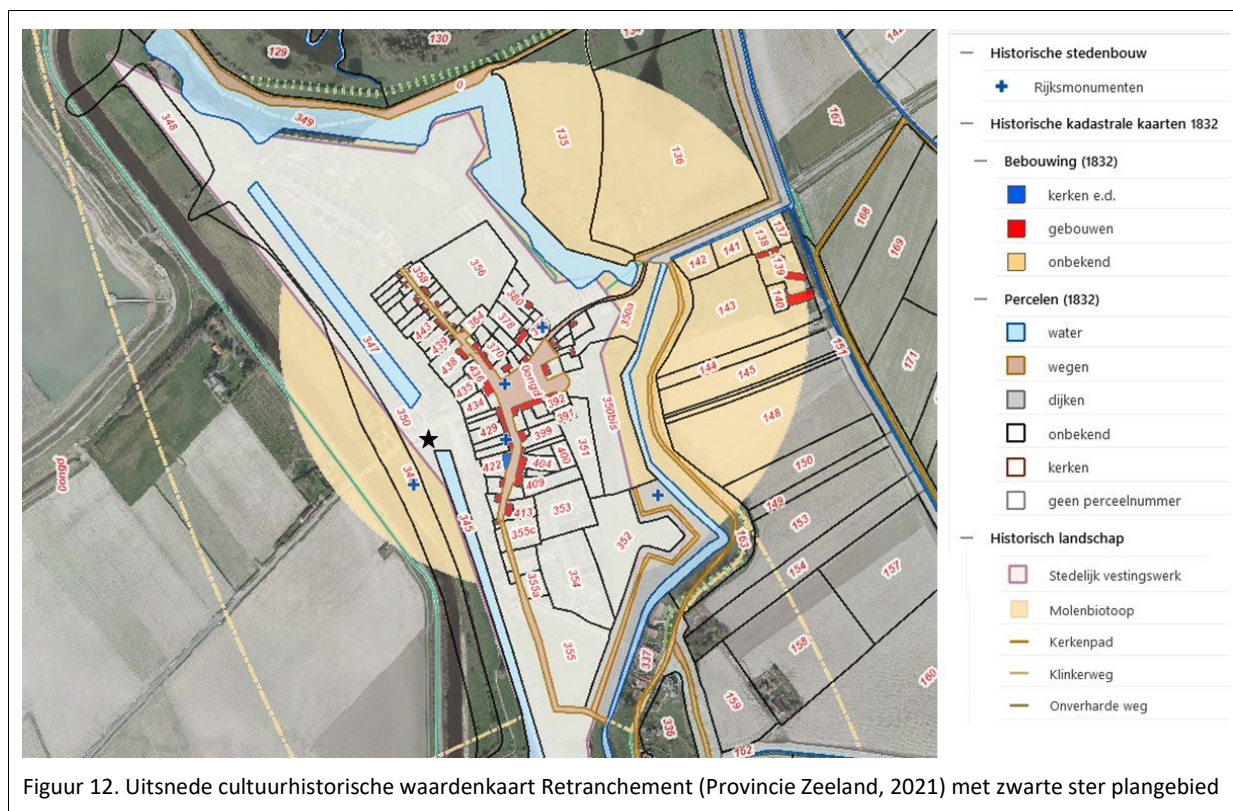
4.2 Cultuurhistorie

Beleid

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

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

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



Figuur 12. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Retranchement (Provincie Zeeland, 2021) met zwarte ster plangebied

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 inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Daaruit blijkt dat er op de percelen in Nieuwvliet geen cultuurhistorische relevantie ligt. Voor de Zwinstraat in Retranchement kunnen de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden afgeleid (figuur 12):

- Het plangebied ligt in de kern van Retranchement dat is aangemerkt als stedelijk vestingwerk. Het kenmerkende deel van het stedelijk vestingwerk is gearceerd met een witte ondergrondkleur;
- Het plangebied ligt niet in het al in 1832 verkavelde en bewoonde deel van het stedelijk vestingwerk;
- In de kern zijn diverse historisch waardevolle gebouwen aanwezig, maar het plangebied speelt daarin geen rol van betekenis.
- De molen van Retranchement met bijbehorende molenbiotoop is op de provinciale kaart weergegeven. Het plangebied ligt in deze molenbiotoop (gele cirkel).

Molenbiotoop

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

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

Om de maximale toelaatbare obstakelhoogte te berekenen wordt normaliter de volgende formule toegepast (uit: Handleiding Molenbiotoop; vereniging De Hollandsche Molen): $H = x/n + c \cdot z$. Hierin is x de afstand van de molen tot het plangebied, n een constante die verschilt afhankelijk van het type gebied, c een constante die normaliter op 0,2 gesteld wordt en is z de askophoogte van de molen ten opzichte van het maaiveld. In dit geval is sprake van grotendeels bebouwd gebied, zodat de constante n op 50 wordt gesteld. De askophoogte van de molen ligt op 13 meter. Hantering van de formule levert dan op 200 meter afstand een maximale hoogte op van afgerond 6,60 meter.

Conclusie

Er wordt een maximale bouwhoogte van 6,60 meter in dit bestemmingsplan verankerd. De beoogde bebouwing voldoet aan deze hoogte. Daarmee wordt door de bouw van de woningen op deze locatie de windvang van de molen zeker niet verslechterd. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bodem

Beleid

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

De bodemkwaliteit van het plangebied Cadzandseweg

De geschiktheid van de bodem voor de ontwikkeling van de kavels aan de Cadzandseweg is aangetoond in het bestemmingsplan in 2016. Met dit bestemmingsplan worden twee woningen minder gebouwd, maar voor de bodemkwaliteit zijn er geen consequenties.

De bodemkwaliteit van het plangebied Zwinstraat

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied Zwinstraat in de zone "Woonwijk < 1940, hetgeen duidt op een relatief grote kans op verontreiniging. Van 1967 tot 2005 heeft ter plaatse een tankstation gefunctioneerd. In 2007 is de locatie gesaneerd. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen gevonden zijn. Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 1. Na die tijd is de locatie ingezaaid met gras en hebben er geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden. Derhalve zijn de resultaten van het bodemonderzoek nog steeds geldig.

Conclusie

Op grond van de positieve resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering.

4.4 Water

Waterbeleid

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

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

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak

van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Plangebied Cadzandseweg

In het plangebied Cadzandseweg verandert de wateropgave niet of nauwelijks. Alleen het aantal aansluitingen op de gescheiden riolering onder de Cadzandseweg vermindert met twee. De afspraken die destijds in het kader van het bestemmingsplan 'Cadzandseweg Nieuwvliet' zijn gemaakt om de nieuwe woningen direct aan te sluiten op het hemelwaterriool en over een financiële bijdrage van de toekomstige bewoners in het waterbergingsfonds, blijven onverminderd van kracht.

Plangebied Zwinstraat

Er is geen open water in het plangebied Zwinstraat. Het plangebied is nu met gras ingezaaid. Door de bebouwing en verharding (terras en parkeren) neemt de verharding in het plangebied toe. In de beoogde ontwikkeling ontstaan twee kavels van circa 340 m² met een gebouw van 120 m², een terras van 25 m² en twee parkeerplaatsen aan de weg (25 m²), totaal 170 m² ofwel een verhardingspercentage van 50%. De extra verharding in het plangebied wordt dan ook ingeschat op 345 m² (50% van 690 m²). De bergingsopgave bedraagt dan 25,87 m³.

Aan deze bergingsopgave kan worden voldaan door water te hergebruiken voor toiletspoeling en wasmachine (naar Vlaams voorbeeld), door op het plat dak een groen dak aan te leggen en voor het restant van de benodigde berging bijvoorbeeld op de achterste perceelsgrens (de grens naar het achterliggende landschapsgebied) een langwerpige wadi te realiseren. Het perceel ligt al in een licht afschot vanaf de Zwinstraat naar het achtergelegen landschapsgebied. In overleg met het Zeeuws Landschap kan gekozen worden voor een steile kant aan de zijde van de tuinen en een flauwe kant aan de zijde van het landschapsgebied. De wadi vormt dan ook een duidelijke perceelscheiding. Een andere optie voor het restant van de berging is om vijvers in de ruime voortuinen te voorzien. De exacte wijze van waterberging wordt bij de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgewerkt.

Het hemelwater dat op het perceel valt (met uitzondering van de parkeerplaatsen die direct aan de openbare ruimte gekoppeld zijn) wordt volledig afgekoppeld en op het perceel geborgen. Schone oppervlakten worden daarmee afgekoppeld, zodat er geen effect is op het naastgelegen natuurgebied en de kwaliteit van het grondwater. Aan de vereisten van provinciaal beleid (artikel 4.12.1 Omgevingsverordening) wordt voldaan.

Voor het vuilwater krijgt elke woning een aansluiting op het gemeentelijk riool dat onder de Zwinstraat ligt.

Conclusie

In bijlage 2 is de watertoetstabel ingevuld. Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure.

4.5 Verkeer en parkeren

Beleid

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

opgenomen, waaraan de gemeente Sluis toetst. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Verkeer van en naar het plangebied

De afwikkeling van autoverkeer van en naar het plangebied Zwinstraat vindt plaats via de Molenstraat naar Retranchement en van daar uit naar de Potjes, waar de provinciale weg van Breskens naar Sluis bereikt wordt. De afwikkeling van het autoverkeer van en naar het plangebied Cadzandseweg verloopt via de aansluiting Sint Jansdijk op de provinciale weg van Breskens naar Sluis.

De verkeersgeneratie kan afgeleid worden uit de kentallen van het CROW (publicatie 381, december 2018). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is niet stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is buitengebied. Voor vrijstaande en twee- onder een kapwoningen wordt gerekend met 8 verkeersbewegingen per etmaal. Van en naar het plangebied Cadzandseweg komen derhalve 16 bewegingen minder, van en naar het plangebied Zwinstraat 16 bewegingen meer. Deze zeer beperkte af- en toename op het wegennet kan eenvoudig afgewikkeld worden.

Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In het beleid parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen, waarbij beide plangebieden in de bebouwde kom liggen. De norm voor het parkeren bij vrijstaande koophuizen ligt op 2,3 met een bandbreedte van 0,4. In beide gevallen is de eis om 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te realiseren. Deze eis is ook als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in dit bestemmingsplan. In beide gevallen wordt conform het vastgestelde parkeernormenbeleid het bezoekersaandeel opgevangen in het aangrenzende openbaar gebied.

Conclusie

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

4.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Westerschelde & Saeftinghe en Zwin & Kievittepolder. De afstand bedraagt minimaal 450 meter (tussen plangebied Zwinstraat en Zwom & Kievittepolder). Gezien de grote afstand van de natuurgebieden tot het plangebied en de zeer beperkte impact van de ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen directe invloed heeft op de genoemde natuurgebieden. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou op die afstand aan de orde kunnen zijn. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat er geen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

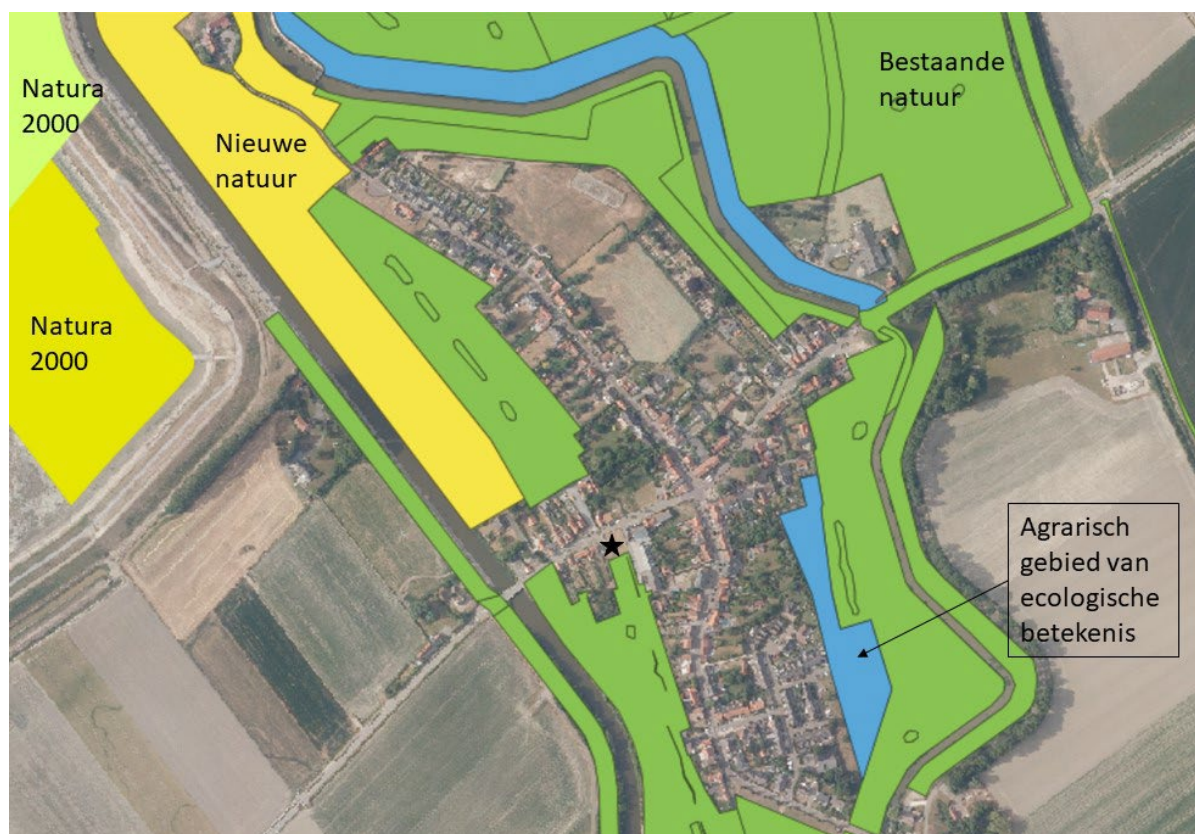
In dit geval komt extra stikstofuitstoot voort uit verkeersbewegingen en bouwwerkzaamheden. De woningen worden gasloos gebouwd, zodat er geen sprake kan zijn van stikstofdepositie door ruimteverwarming. Het aantal motorvoertuigbewegingen is in paragraaf 4.5 geraamd op 16 per etmaal in de gebruikssituatie Zwinstraat. Ten opzichte van de planologische situatie neemt het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de Cadzandseweg af, maar ten opzichte van de huidige fysieke locatie blijft die gelijk.

Er is dan ook een Aeriusberekening gemaakt (bijlage 3) uitgaande van 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal tussen het plangebied Zwinstraat en de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is in dit geval de locatie de Potjes. 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.

NatuurNetwerk Zeeland

Het plangebied Cadzandseweg ligt op grote afstand van het NatuurNetwerk. Het aantal woningen daar wordt verminderd, maar de omvang van het plangebied blijft gelijk, zodat er geen effecten kunnen zijn op natuurwaarden. Het plangebied Zwinstraat grenst direct aan het NatuurNetwerk Zeeland. In figuur 13 is zichtbaar dat de Wallen van Retranchement als bestaande of nieuwe natuur en voor een klein deel als agrarisch gebied van ecologische betekenis zijn aangeduid. Het plangebied is gelegen binnen de afwegingszone natuurgebieden zoals aangegeven in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. In de verordening is opgenomen dat in deze situaties een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en aannemelijk worden gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.



Figuur 13. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Retranchement (Provincie Zeeland, 2021) met zwarte ster plangebied

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

Het plangebied grenst aan een uiteinde van de Wallen van Retranchement. Aan de oostkant is parkeerruimte aan de insteekweg, waardoor de belasting op dit uiteinde al groter is dan elders. De overgang naar het plangebied is nu abrupt naar een volledig gemaaid gazon. De gedachte is om de overgang vorm te geven met behulp van een wadi en zo een natuurlijke overgang te creëren naar de bestaande natuur. Er wordt daartoe een natuurlijk klein landschapselement toegevoegd. De twee woningen staan in de lijn van de bebouwing langs de Zwinstraat. Bestaande waarden worden niet aangetast; daartoe wordt aan de achterzijde direct licht vanuit de woningen naar de natuur vermeden.

Flora en fauna

In het plangebied Cadzandseweg is in het bestemmingsplan in 2016 reeds geconcludeerd dat er geen beschermde soorten in het geding kunnen zijn met uitzondering van wellicht enkele soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Door twee woningen minder te bouwen, verandert deze situatie niet.

In het plangebied Zwinstraat is na de ontmanteling van het benzineverkooppunt en de sanering van de tanks, het perceel bewust ingezaaid met raaigras zonder enige ecologische waarde. Er staan geen opstallen meer en er staan geen bomen die voor enige beschermde diersoort een relevante foerageer- of verblijfslocatie zou kunnen zijn. In het plangebied kunnen kleine zoogdieren aanwezig zijn. Het betreft hier dan algemene soorten, zoals haas, konijn, muizen en mol. Overige beschermde natuurwaarden zijn niet te verwachten.

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

Conclusie

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

4.7 Milieuzonering

Beleid

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

Toepassing op het plangebied

In het plangebied Cadzandseweg worden twee woningen minder gerealiseerd. De afstanden tussen woningen en bedrijfsmatige functies en daarmee de potentiële milieuhinder blijft gelijk.

In het plangebied Zwinstraat worden twee woningen toegevoegd. Tegelijkertijd wordt de planologische beperking voor omliggende woningen dat ter plaatse een benzineverkoop punt kan worden gerealiseerd opgeheven.

Adres	Bestemming	Minimaal	Feitelijk	Huidige activiteit
Zwinstraat 8	Detailhandel	10 / 0	17	Antiek- en curiosawinkel
Zwinstraat ong.	Gemengd	10 / 0	20	-
Zwinstraat 3	Horeca (tm 2b)	10 / 0	6	Restaurant-rotisserie
Zwinstraat 1	Gemengd	10 / 0	26	Boutique-appartementen
Zwinstraat 5	Bedrijf	30 / 10	6 / 12	Industrieel ontwerp
Zwinstraat 7	Bedrijf	30 / 10	27	-
Zwinstraat 26	Bedrijf (nuts)	30 / 10	77	Transformatorhuis

Figuur 14. Bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied Zwinstraat

De bedrijfsmatige activiteiten die zich in de directe omgeving bevinden, zijn weergegeven in figuur 14. Daarbij is zowel de huidige (feitelijke) activiteit als de bestemming (de planologisch mogelijke activiteit) weergegeven. In de uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt aan elke planologisch mogelijke activiteit een minimaal aan te houden afstand gekoppeld. Deze afstand geldt voor een rustige woonwijk. Er is op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering echter sprake van een gemengd gebied. In figuur 13 zijn de minimaal aan te houden afstanden opgenomen van een situatie in een rustige woonwijk en in een gemengd gebied.

Onder een gemengd gebied wordt in de uitgave Bedrijven en milieuzonering onder meer 'een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten' gezien. Daarvan is de Zwinstraat bij uitstek een voorbeeld, gelet op het feit dat tussen de Markt en de brug over een afstand van minder dan 200 meter de volgende functies aan de Zwinstraat gevestigd zijn: winkel, cafetaria, hotel, tot voor kort benzinepomp en grondgebonden woningen. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Omdat externe veiligheid geen rol speelt bij de activiteiten als opgenomen in figuur 14, mag gerekend worden met de afstand van gemengd gebied.

De afstanden dienen gemeten te worden vanaf de uiterste plek waar bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend en de uiterste plek waar vergunningvrij bijgebouwen bij woningen kunnen worden gebouwd. Gemeten is derhalve van de grens van het plangebied, met uitzondering van de zone aan de Zwinstraat, waar voor de voorgevel geen bebouwing is toegestaan. Gemeten is in eerste instantie tot aan de grens van de bedrijfsmatige bestemming. Dan blijkt uit figuur 14 dat al aan alle minimale afstanden wordt voldaan op Zwinstraat 5 na. Daar dient een afstand van 10 meter (gemengd gebied) aangehouden te worden, terwijl de afstand tot de bedrijfsbestemming circa 6 meter is. Het bouwvlak waar het bedrijf zijn activiteiten mag ondernemen ligt evenwel op 12 meter. Volgens de regels is voor de voorgevel opslag mogelijk, zolang de afstand tot de rand van de

openbare weg minimaal 10 meter is. Dat is hier niet het geval. Per saldo mogen er in de zone voor het bouwvlak geen bedrijfsactiviteiten ondernomen worden die hinder veroorzaken. Het bouwvlak vormt daarmee de maatgevende zone. De kleinste afstand van het plangebied tot het bouwvlak is 12 meter, hetgeen meer is dan de minimaal aan te houden afstand van 10 meter.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Beleid

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

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

Toepassing op het plangebied

In het plangebied Cadzandseweg worden twee woningen minder gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Onderzoek is niet nodig.

In het plangebied Zwinstraat worden twee woningen toegevoegd. Er is geen sprake van industrie of spoorwegen in de omgeving. De nieuwe woningen liggen aan een weg met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. In de omgeving (op een afstand van 100 meter) ligt de komgrens, vanaf waar een snelheidsregime van 60 kilometer per uur geldt. De verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zijn echter dermate laag, dat met zekerheid gesteld kan worden dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleid

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

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

Toepassing op het plangebied

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

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)	16
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.10 Externe veiligheid

Beleid

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

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

Toepassing op het plangebied

In het plangebied Cadzandseweg worden twee woningen minder gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van nieuwe kwetsbare objecten. Onderzoek is niet nodig.

In het plangebied Zwinstraat worden twee woningen toegevoegd. Uit de risicokaart blijkt dat er geen transportlijnen of buisleidingen in de omgeving zijn. De dichtstbijzijnde inrichting met een veiligheidsrisico ligt op meer dan een kilometer.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 M.e.r.-plicht

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

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

H5. Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In beide plangebieden is voor het overgrote deel de bestemming 'Wonen' van toepassing. De strook aan de zijde van de weg in het plangebied Cadzandseweg heeft de bestemming 'Tuin', net als in het vigerende bestemmingsplan. Een punt van het plangebied Zwinstraat, ter plaatse van de uitrit van bedrijfsruimten en woning, wordt voorzien van de bestemming 'Verkeer'. In de praktijk ligt op deze driehoek al verharding en uit een beoordeling door een verkeerskundige is gebleken dat deze driehoek bij het openbaar gebied betrokken moet blijven. De bestemmingen zijn gebaseerd op in de gemeente Sluis gangbare bestemmingen.

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 in geval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikelen 7 tot en met 11 bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, de gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop in Retranchement, 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. In lid 1 van artikel 12 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 13 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Zwinstraat 11 Retranchement en Cadzandseweg Nieuwvliet'.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In dit geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de verplichting om de uitrit aan de oostzijde van het plangebied openbaar toegankelijk te houden, wordt vastgelegd en waarin het risico op planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.2 Handhaving

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De opmerkingen van het waterschap die om verduidelijking van een tekstdeel vroegen, zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Sluis heeft op 23 juni 2022 besloten om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op grond van een amendement, waarin was opgenomen dat de nieuwbouwwoningen op de percelen aan de Zwinstraat te Retranchement uitsluitend gebruikt mogen worden voor permanente bewoning. Tegen dit besluit heeft de initiatiefnemer beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 30 augustus 2023 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan, waarbij de gemeente in de gelegenheid is gesteld het besluit nader te motiveren om te kunnen beoordelen of het door de raad opgelegde gebruik evenredig is. De gemeenteraad heeft op 4 april 2024 een nieuw besluit genomen, waarin de bij de eerdere vaststelling aangebrachte wijziging ongedaan is gemaakt.