Bestemmingsplan Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede

Toelichting

ADROMI GROEP

Bestemmingsplan Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede

Toelichting

ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Kenmerk:	wil/R202159/2101j
Status:	ontwerp
Datum:	4-12-2023
Auteur:	S.P. van Werven
Geaccordeerd:	J. Wildschut

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 4
   1.1. Aanleiding en doel ... 4
   1.2. Principebesluit ... 4
   1.3. Locatie plangebied ... 4
   1.4. Geldend bestemmingsplan ... 6
   1.5. Leeswijzer ... 7
2. Planbeschrijving ... 8
   2.1. Bestaande situatie ... 8
   2.2. Beoogde situatie ... 11
3. Beleidskaders ... 15
   3.1. Algemeen ... 15
   3.2. Rijksbeleid ... 15
   3.3. Provinciaal beleid ... 16
   3.4. Gemeentelijk beleid ... 26
4. Water ... 37
   4.1. Strategienota 2019-2023 – Klaar voor de toekomst ... 37
   4.2. Watertoets ... 37
   4.3. Afvalwater ... 39
5. Sectorale milieuaspecten ... 40
   5.1. Ecologie ... 40
   5.2. Archeologie en cultuurhistorie ... 42
6. Milieu ... 45
   6.1. Milieueffectbeoordeling ... 45
   6.2. Geluid ... 53
   6.3. Luchtkwaliteit ... 55
   6.4. Geur ... 57
   6.5. Bodem ... 57
   6.6. Externe veiligheid ... 58
   6.7. Spuitzonering ... 59
   6.8. Bedrijven en milieuzonering ... 61
   6.9. Algehele conclusie milieu ... 62
7. Juridische planopzet ... 63
8. Uitvoerbaarheid ... 64
   8.1. Economische uitvoerbaarheid ... 64
   8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 64

Bijlagen ... 65

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling aan de Kanaalweg in de gemeente Sluis. Dit perceel wordt momenteel gebruikt als grasland voor agrarische doeleinden.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 23 juni 2011 en meermaals herzien. Hierbij is het perceel bestemd voor Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. De eigenaar van het perceel is voornemens om hier drie woningen met elk een bijgebouw te realiseren en op het resterende deel van het perceel nieuwe natuur inclusief oppervlaktewater te creëren.
Op basis van het huidige bestemmingsplan is dit niet toegelaten. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

In ruil voor twee van deze nieuwe woningen zullen een woning, loodsen/bedrijfsbebouwing n verhardingen van een voormalig niet agrarisch bedrijf (vlasserij) aan Het Dijkske 1 in Eede worden gesloopt, waarna dit perceel wordt ingericht als natuur. Voor de derde woning wordt een bouwtitel verplaatst van de Bonteweg 5 te Sluiskil, alwaar het open polderlandschap is hersteld door sloop en sanering van grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing (2.150 m^2).

1.2. Principebesluit

Op 28 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders positief besloten op een principeverzoek voor onderhavig initiatief. Daarbij is door het college als volgt overwogen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

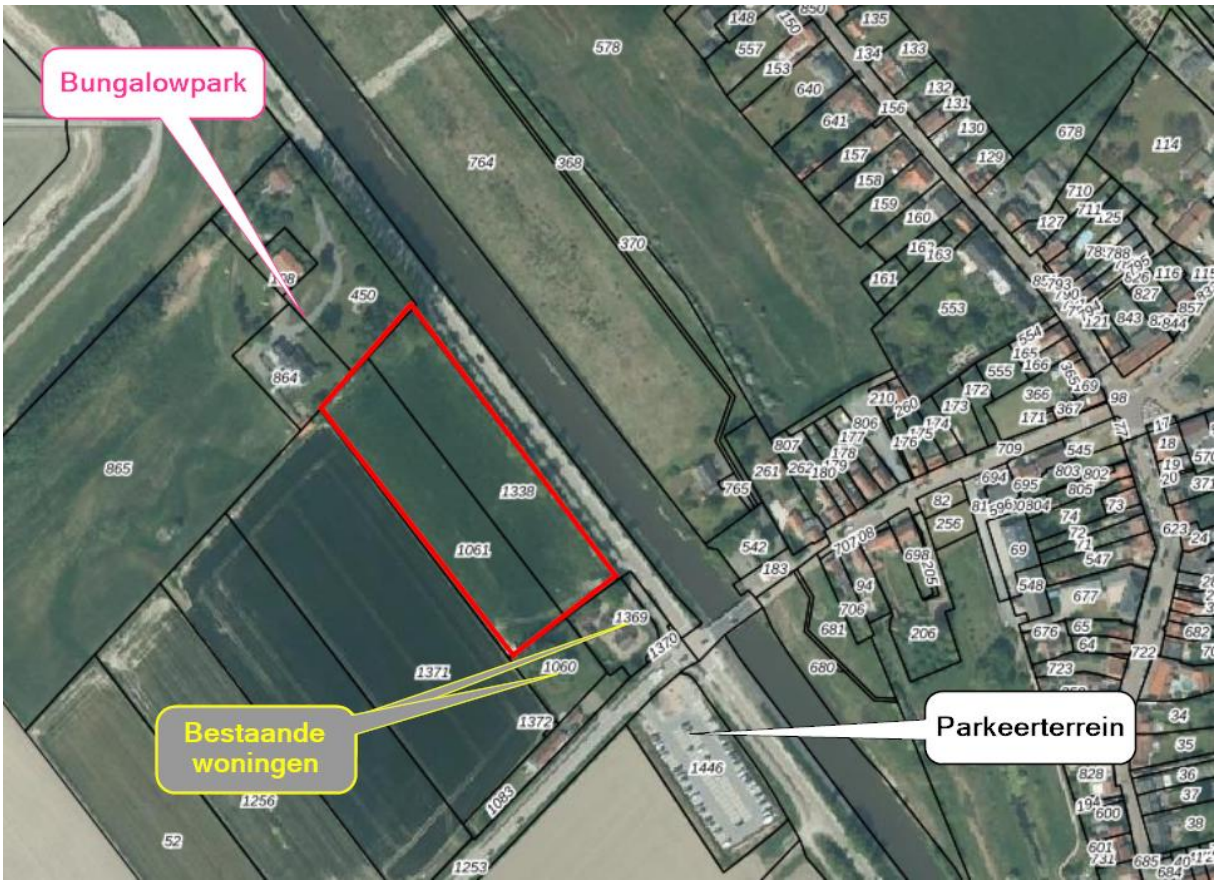
1) De bouwtitels Dijkse 1 Eede en Bonteweg 5 Sluiskil komen voor verplaatsing in aanmerking, mits kan worden aangetoond dat sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst.
2) Verplaatsing van de bouwtitels naar de Kanaalweg is aanvaardbaar, gelet op de ligging in de kernrandzone van Retranchement, maar er moet aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing vanwege de aanwezige landschappelijke waarden.

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Immers aan Het Dijkske 1 zal een rotte kies uit het landschap worden verwijderd en nieuwe natuur worden gemaakt. Verder is aan de Bonteweg 5 open polderlandschap hersteld door sanering van een nertsenfokkerij. Door het bestemmingsplan zal sprake zijn van per saldo minstens ca. 1.710 m^2 ontstening in het landelijk gebied. Ook aan de Kanaalweg zal sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst door natuurontwikkeling. De aanwezige dichte vegetatie langs het kanaal zal behouden blijven en er zal sprake zijn van adequate landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Voor een meer uitgebreide behandeling van deze aspecten wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 en 3.4.2.

1.3. Locatie plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, nummers 1061 en L1338, is gelegen aan de Kanaalweg, aan de zuidwestelijke zijde van de kern van Retranchement in de gemeente Sluis. Op circa 220 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de landsgrens. Aan de Kanaalweg bevinden zich verschillende functies, waaronder een groot openbaar parkeerterrein met lichtreclame, verblijfsrecreatie ((bungalowpark de Winne, met 21 bungalows, 15 kampeerstandplaatsen, een centrumgebouw en een bedrijfswoning) en een tweetal woningen aan de Zwinstraat. Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door genoemde woningen aan de Zwinstraat en aan de noordwestzijde door het genoemde bungalowpark. Aan de zuidwestzijde bevinden zich agrarische percelen.

Onderstaande afbeelding 1 geeft een impressie van het plangebied Kanaalweg Retranchement en de omgeving.



Afbeelding 1: Plangebied Kanaalweg indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: PDOK)

Verder heeft het bestemmingsplan betrekking op Het Dijkske 1 te Eede. Verwezen wordt naar afbeelding 2. Om plantechnische redenen heeft het plangebied hier betrekking op een groter terrein, maar de locatie waar bebouwing zal worden gesloopt is kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie I, nummers 467 en 466. Ter plaatse is sprake van een voormalig bedrijfscomplex met de nodige bebouwing, waar een woonbestemming voor geldt.

Afbeelding 2: plangebied Dijkske 1 indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Geldend bestemmingsplan

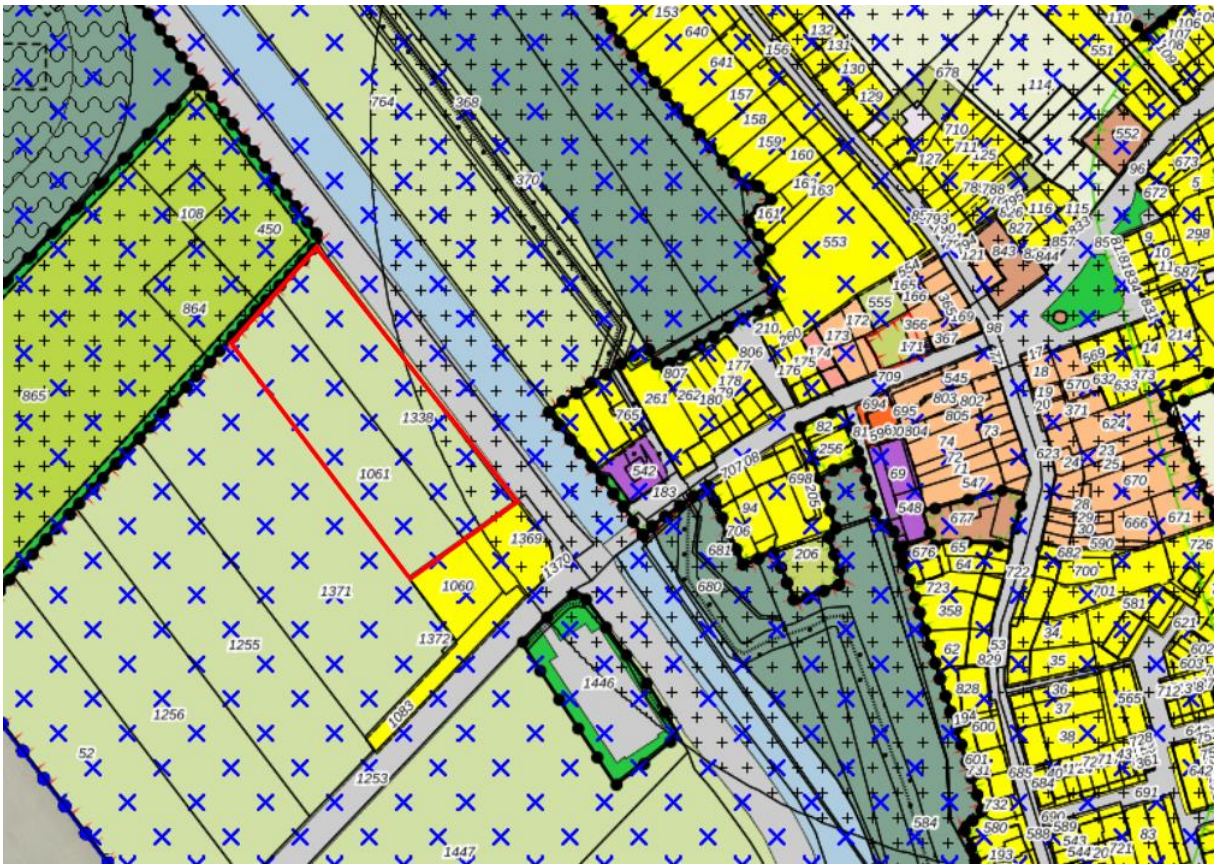
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 23 juni 2011 is vastgesteld door de gemeente Sluis. Het geldende bestemmingsplan heeft betrekking op het volledige buitengebied van gemeente Sluis. Naderhand hebben meerdere herzieningen plaatsgevonden:

- 1e Herziening Buitengebied (ontwikkelingen strand), vastgesteld op 31 januari 2013;
- Buitengebied 2e herziening, vastgesteld op 28 mei 2015;
- 3e Herziening Buitengebied, vastgesteld op 16 juli 2015;
- 2e herziening Buitengebied Sluis, gewijzigde vaststelling, vastgesteld op 28 maart 2019;

Daarnaast is op 31 januari 2019 een Parapluplan archeologie vastgesteld en is op 23 september 2021 het Parapluplan parkeren vastgesteld.

Het plangebied aan de Kanaalweg is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Tevens is er sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie - 2' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

Het oprichten van nieuwe woningen en bijgebouwen op het perceel is op basis van de huidige bestemmingsregeling niet toestaan, daar er geen woonbestemming aanwezig is en er evenmin bouwvlakken aanwezig zijn. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 3: Planlocatie nieuwe woningen indicatief rood omlijnd (bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 7.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Kanaalweg

In de bestaande situatie bestaat het perceel aan de Kanaalweg uit grasland, welke is omheind met een laag hek. Aan de voorzijde (buiten het plangebied) is op gronden in eigendom van het Waterschap sprake van dichte, hoog opgaande vegetatie. Verwezen wordt naar afbeeldingen 4 en 5.

De gronden aan de Kanaalweg hebben een oppervlakte van 11.500 m^2. Het perceel wordt ontsloten aan de Kanaalweg door een onverhard pad, gelegen aan de zuidoostpunt van het perceel. Aan de noordzijde van het perceel is tussen de Kanaalweg en het plangebied een fietspad gelegen. Aan de overzijde van de Kanaalweg ligt het Uitwateringskanaal naar de Wielingen.

Aan de westzijde (achterzijde) van het plangebied is sprake van agrarische gronden, terwijl langs de Kanaalweg aan de noordzijde sprake is van een bungalowpark. Ten zuiden zijn een tweetal woningen gelegen (Kanaalweg 1 en Zwinstraat 30) en een parkeerplaats met lichtreclame. Ten oosten, aan de overzijde van het kanaal Naar de Wielingen ligt de woonbebouwing van Retranchement.

Afbeelding 4: Plangebied, bezien vanaf de zuidzijde van de Kanaalweg

Afbeelding 5: locatie Kanaalweg bezien vanaf noordzijde

Dijkske

Aan Het Dijkske 1 te Eede is sprake van een woning en een aantal loodsen welke in gebruik zijn geweest bij een vlasserij. Na beëindiging van de vlasserij is de locatie voor diverse andere bedrijvigheid in gebruik geweest en aansluitend in onbruik geraakt. Er sprake van de nodige verhardingen, op de daken is sprake van asbestcementplaten welke dienen te worden gesaneerd. Verwezen wordt naar afbeelding 6.

Afbeelding 6: bestaande situatie Dijkske Eede (bron: Omna)

Bonteweg

Aan de Bonteweg te Sluiskil is grootschalige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en gesaneerd waardoor het open polderlandschap ter plaatse hersteld is. Zie hiervoor afbeelding 7.

Afbeelding 7: bestaande situatie Bontweg 5 Sluiskil (bron: Google maps)

2.2. Beoogde situatie

Kanaalweg

De eigenaar van het perceel is voornemens op de zuidzijde van het perceel aan de Kanaalweg drie vrijstaande woningen en bijgebouwen op te richten. De ontsluiting van het perceel zal in de beoogde situatie middels twee opritten aan de noordoostzijde van het perceel plaatsvinden, waar ontsloten wordt op de Kanaalweg. De aanwezige opgaande begroeiing aan de voorzijde van het perceel (zoals zichtbaar op de afbeeldingen 4 en 5) zal behouden blijven (immers deze bevindt zich buiten het plangebied en is in eigendom bij het Waterschap).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in het oprichten van deze woningen en bijgebouwen, door de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' voor dit perceeldeel te veranderen in 'Wonen'.

Aan de noordzijde van het perceel zal natuurontwikkeling plaatsvinden, waaronder de ontwikkeling van natte natuur ten behoeve van onder meer de boomkikker. Ter plaatse wordt tevens voorzien in een rust- en uitzichtpost voorzien van een zitbank. Verwezen[1] wordt naar afbeelding 8 voor een impressie hiervan alsook naar bijlage 1. Middels deze rust- en uitzichtpost wordt de mogelijkheid gecreëerd van een doorzicht op de nieuwe natuur voor bijvoorbeeld passerend fietsverkeer op een gedeelte van de Kanaalweg waar thans geen doorzichten aanwezig zijn (vanwege de genoemde de dichte opgaande vegetatie langs dit deel van de weg). Op dit vlak is ook een inpassingsplan opgesteld, verwezen wordt naar bijlage 1.

Het oprichten van nieuwe vrijstaande woningen langs de Kanaalweg aan de rand van de kern van Retranchement kan worden ingepast, daar er op het naburige perceel reeds een woonbestemming aanwezig is waarop meerdere woningen aanwezig zijn. De locatie langs de Kanaalweg is qua ontsluiting en ligging ten opzichte van voorzieningen meer geschikt voor wonen dan de locatie Eede welke zich meer in het buitengebied bevindt.

[1] De tekeningen zijn gebaseerd op een variant waarbij in meerdere ontsluitingen kan worden voorzien. Vanwege het nieuwe provinciale beleid waarin de groenstrook is aangewezen als bestaande natuur, zal ontsluiting van de nieuwe functies plaatsvinden via de bestaande ontsluiting. Dit doet niet af aan de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing welke zal plaatsvinden.

Afbeelding 8: Beoogde invulling van het perceel aan de Kanaalweg (bron: Omna)

Dijkske

De bebouwing en verharding aan Het Dijkske in Eede zal worden gesaneerd, waarna aansluitend natuurontwikkeling zal plaatsvinden overeenkomstig de Zeeuwse Bosvisie. Daarnaast zorgt de sloop van de gedateerde en vervallen bebouwing in Eede voor een betere landschappelijke inpassing aldaar. Verwezen wordt naar afbeelding 9, 17 en bijlage 2.

Gelet op deze omstandigheden is het gerechtvaardigd om de nieuwe woningen op te richten aan de rand van Retranchement in plaats van aan Het Dijkske.

Afbeelding 9: beoogde natuurontwikkeling Dijkske Eede (bron: Omna)

Voor een uitgebreid overzicht van de beoogde natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing Kanaalweg wordt verwezen naar de bijlage 1 en 2. Voor een meer uitgebreide onderbouwing van de locatie keuze wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 en 3.4.2.

Verkeer en parkeren
Het plan voorziet aan de Kanaalweg in het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waar vervolgens drie woningen kunnen worden opgericht. Deze ontwikkeling genereert in de toekomst beperkt extra verkeer voor deze nieuwe woningen, waarbij ook de parkeerbehoefte zal toenemen. Er zal op eigen terrein ruim in de parkeerbehoefte kunnen worden voorzien, waarbij een norm van 2,2 per woning zal worden gehanteerd overeenkomstig het parkeerbeleid.

Aan Het Dijkske Eede zal uit de aard der zaak een woning verdwijnen met de daarbij behorende behoefte aan parkeren en dienovereenkomstige verkeersaantrekkende werking.

Parkeergeneratie huidige situatie
In de huidige situatie is er aan de Kanaalweg geen sprake van een parkeervraag, daar het grasland enkel wordt gebruikt voor vee, dan wel bemesten en oogsten. Hierdoor wordt enkel sporadisch voorzien in transport (vrachtwagen, dan wel een trekker met aanhanger) waarbij vee in- en uitgeladen

wordt. Dan wel verkeer met overig agrarisch materieel voor het uitvoeren van grondbewerkingen en dergelijke. Van parkeerplaatsen cq. ruimte voor laden en lossen op eigen terrein is geen sprake.
Parkeergeneratie toekomstige situatie
Voor het berekenen van de toekomstige parkeervraag aan de Kanaalweg is uitgegaan van het Toekomstbestendig parkeren van het kennisplatform CROW. Bij de toekomstige parkeervraag wordt uitgegaan van drie gelijkwaardige woningen, type 'vrijstaand', gelegen in het 'buitengebied' in een 'niet-stedelijke'-gemeente. Dit komt neer op een parkeervraag van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning. In totaal komt dit neer op een parkeervraag van minimaal 6,0 en maximaal 8,4 voor de gehele ontwikkeling. Op eigen terrein wordt in deze parkeerbehoefte voorzien.

Verkeersgeneratie huidige situatie
Voor agrarisch grasland zonder bebouwing wordt in het CROW geen categorie gehanteerd. Zoals gezegd is de verkeersgeneratie in de huidige situatie zeer gering, daar het enkel om het sporadisch in- en uitladen van vee gaat in de zomermaanden en machines voor het uitvoeren van grondbewerkingen, bemesting e.d..

Verkeersgeneratie toekomstige situatie
Bij de toekomstige verkeersgeneratie aan de Kanaalweg wordt uitgegaan van een woning, type 'koophuis, vrijstaand'. In een niet stedelijke omgeving, in het 'buitengebied' komt dit neer op een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal. Voor drie woningen komt dit neer op een verkeersgeneratie van minimaal 23,4 en maximaal 25,8 per etmaal. Daar vanaf het perceel direct wordt ontsloten op de Kanaalweg, welke een van de hoofdverbindingswegen van Retranchement naar de naburige dorpen is, wordt geen verkeershinder verwacht. Er kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie geen belemmering zal vormen.

3. Beleidskaders

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:
1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Voorliggend plan is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

a) Rijksvaarwegen;
b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
c) Kustfundament;
d) Grote rivieren;
e) Waddenzee en waddengebied;
f) Defensie;
g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
h) Elektriciteitsvoorziening;
i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
j) Natuurnetwerk Nederland;
k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd.

Doelstelling blijft een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.
Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op het planologisch wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen', opdat het mogelijk wordt om drie woningen met bijgebouwen op te richten. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat met de beoogde ontwikkeling slechts drie nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is te billijken, daar de bebouwing niet zal toenemen, maar juist met circa 1.710 m^2 afnemen. Er wordt immers gebruik gemaakt van bouwtitels door de sloop van drie woningen en een agrarische schuur aan Het Dijkske in Eede. Door woningen in te passen aan de rand van de kern Retranchement, wordt de beschikbare ruimte passend en zorgvuldig in de omgeving ingevuld. Door de woningen te verplaatsen naar de komgrens met Retranchement, kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden aan Het Dijkske in Eede door sloop van de bebouwing en bebossing van het perceel. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Zeeland

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
3. Een duurzame en innovatieve economie
4. Klimaatbestendig en CO_2-neutraal Zeeland

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

De vrijetijdssector:
Recreatie en toerisme zijn zeer belangrijk voor Zeeland, als pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. Circa 9,2% van de totale werkgelegenheid in Zeeland houdt verband met deze sector. Het aantal overnachtingen is sinds 2012 elk jaar stijgend. Per jaar zijn er rond de 43 miljoen dagbezoeken, ook van eigen inwoners. Deze verblijfs- en dagtoeristen geven in totaal jaarlijks rond de € 1,85 miljard uit. Geld dat niet alleen besteed wordt aan logies en horeca, maar ook binnen sectoren als (detail) handel, vervoer en zakelijke dienstverlening. De vrijetijdssector is daarmee aanjager én stabiele basis voor een goede leefbaarheid en een hoog voorzieningenniveau. Zo heeft Zeeland ten opzichte van andere provincies veel horeca, winkels en supermarkten. Mede hierdoor heeft Zeeland een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De verwachte toename tot 2030 van het aantal bezoekers (zowel verblijfsrecreanten als dagbezoekers) heeft een grote impact op het toerisme aan de Zeeuwse kust, steden en achterland.

Toetsing
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een drietal nieuwe woningen in Retranchement. Het toevoegen van deze woningen sluit aan bij de aanwezige vraag. Via het ruimte voor ruimte beleid wordt invulling gegeven aan de leefbaarheid, balans en (economische) duurzaamheid van het platteland. De woningen dragen bij aan CO_2 neutraliteit doordat deze gasvrij worden uitgevoerd. Door te investeren in een optimale natuurlijke inpassing van de nieuwe woningen zullen deze beter bestand zijn tegen de weersextremen die naar verwachting zullen optreden als onderdeel van de klimaatverandering. Door te voorzien in parkeren op het eigen terrein is sprake van optimaal ruimtegebruik. Het onderhavige plan sluit kortom goed aan bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

3.3.2. Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018
Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 29 juni 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de artikelen 2.7, 2.22 en 2.23 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 2.7 Wonen
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 van de omgevingsverordening omvat de volgende opties en voorwaarden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood'.
Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen, het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische boerderijen in het landelijk gebied zoals aangegeven in bijlage 12 en bestaande buitenplaatsen en landgoederen.

2. Ruimte voor ruimte.
Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het

uitbreiden van bebouwing in het buitengebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die het Omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie. Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 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.

3. Nieuwe bebouwing; rood voor groen.
Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.
Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling, bijvoorbeeld de aanleg van bos. Subsidie voor de realisatie van een landgoed of buitenplaats is niet mogelijk. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd.

Artikel 2.22 Regionale waterkeringen
Behoud van een veilige waterkering is in het belang van de veiligheid van de inwoners van Zeeland. Bij een doorbraak van de primaire waterkering is het van belang de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Dit kan onder meer door het in stand houden van een stelsel van regionale keringen. Het belang noodzaakt tot regeling in het functionele spoor (via het waterschap) als via het planologische spoor. Ook voor waterkeringen en beschermingszones worden immers bestemmingsplannen vastgesteld. De functie 'waterkering' en 'beschermingszone' dient in het bestemmingsplan te worden veiliggesteld.

Het behoud van een veilige waterkering wordt als provinciaal belang aangemerkt. Daarnaast worden de waterkeringen en daarbij behorende zones beschermd door middel van de Keur van het Waterschap.

De verordening regelt de zogenaamde 'regionale waterkeringen'. Op rijksniveau (in de Amvb Ruimte) wordt voorzien in een regeling voor de primaire waterkeringen.

GS zijn bevoegd de bijlage te wijzigen bijvoorbeeld bij een dijkverlegging, het aanmerken van nieuwe regionale waterkeringen, of wanneer anderszins de begrenzing wordt aangepast. Voorafgaand aan een wijziging van de bijlage zal in ieder geval overleg plaatsvinden via de Zeeuwse Waterochtend en betreffende gemeenten.

1. In een bestemmingsplan wordt voor de in bijlage 8 aangegeven regionale waterkeringen primair de bestemming Waterstaat - waterkering aangewezen.
2. Gedeputeerde staten zijn bevoegd de bijlage te wijzigen.

3. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een beschermingszone A wordt een gebiedsaanduiding vrijwaringszone opgenomen.
4. Met betrekking tot gronden waarop een regionale waterkering ligt of die een functie als beschermingszone hebben kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

Artikel 2.23 Bestaande natuur
1. In een bestemmingsplan wordt voor de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur, primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk aangewezen.
2. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.
3. In afwijking van het eerste lid worden binnendijken zoals aangegeven in bijlage 9 voor zover deze samenvallen met binnendijken, in bijlage 8 aangeduid als regionale waterkering, primair bestemd voor Waterstaat-waterkering en secundair voor Natuur, Bos, Beschermde- of Waardevolle dijk.
4. De wezenlijke kenmerken en waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur zijn de huidige en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. De natuurdoelen zijn vermeld in het Natuurbeheerplan Zeeland 2016, dat jaarlijks wordt geactualiseerd.
5. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoet.
6. Het eerste en het vijfde lid zijn niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:
a. sprake is van een groot openbaar belang en
b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en
c. de negatieve effecten op de in het vierde lid bedoelde wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage F beschreven voorwaarden.
7. Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.

Afbeelding 10: uitsnede 'bestaande natuur' - Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 11e wijziging

<u>Toetsing</u>
Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de genoemde voorwaarden uit bijlage C omtrent het thema 'wonen', daar gebruik wordt gemaakt van zowel de rood-voor-rood regeling alsook de ruimte-voor-ruimte regeling:

Het Dijkske 1, Eede
Aan Het Dijkske 1 in Eede is sprake van een woning en van niet agrarische bedrijfsbebouwing. Ter plaatse was een bedrijf aanwezig dat agrarische producten verwerkte. De locatie is slecht ontsloten; er is sprake van tweedelijns bebouwing. De locatie vindt geen aansluiting bij een bestaand bebouwingscluster. Verder ligt de plek erg afgelegen en is de afstand tot voorzieningen groot.

De bebouwing zal worden wegbestemd middels een te leggen natuurbestemming. Verwezen wordt naar afbeelding 11. Concreet worden hier de volgende opstallen gesloopt:
- een woning (inhoud 490 m^3);
- diverse opstallen van 1.030 m^2;
- diverse verhardingen.

Het wegbestemmen en slopen van deze bebouwing en verharding zal worden aangewend als bouwtitel voor twee woningen aan de Kanaalweg in onderhavig bestemmingsplan.

Er is op dit vlak dus allereerst sprake van een verplaatsing van een individuele burgerwoning in het buitengebied (rood-voor-rood). Verplaatsing wordt geïndiceerd doordat de huidige locatie Dijkske minder geschikt is om hier een woning te behouden en daarnaast door te alhier te behalen ruimtelijke kwaliteitsverbetering door aanleg van nieuwe natuur in het dekzandgebied volgens de Zeeuwse Bosvisie. Verwezen wordt tevens naar paragraaf 3.4.2.

Daarnaast is sprake van het verkrijgen van een bouwtitel voor een nieuwe woning in ruil voor sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing en -verharding in het buitengebied (ruimte voor ruimte).

Hierbij wordt verder voldaan aan de gestelde randvoorwaarden welke worden genoemd onder deze optie, waaronder de voorwaardelijke bepaling in de planregels waarmee sloop en natuurontwikkeling wordt geborgd.

De rood-voor-groen regeling is in onderhavige ontwikkeling niet relevant, aangezien het aan te leggen bos qua omvang niet voldoet aan de randvoorwaarden. De nieuwe natuur draagt zoals aangegeven wel bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Afbeelding *11*: Dijkske 1 te Eede: locatie te slopen bebouwing (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bouwtitel Bonteweg 5, Sluiskil
Voor de derde woning wordt gebruik gemaakt van een bouwtitel die is verkregen op grond van het onherroepelijk bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen' uit 2013. In dat bestemmingsplan was het ter plaatse aanwezige voormalige agrarische bedrijf reeds onder het overgangsrecht gebracht. Op het perceel was inclusief de bedrijfswoning zo'n 2.150 m^2 bebouwing aanwezig.

Op grond van het geldende bestemmingsplan en het provinciale beleid konden ter compensatie bij sloop tussen de 1.700 m^2 en 2.500 m^2 maximaal twee bouwtitels worden verkregen, waarvan er één elders in Terneuzen is ingevuld. De gemeente Terneuzen heeft op 6 juli 2022 bevestigd dat wordt ingestemd met de verplaatsing van de tweede bouwtitel naar de gemeente Sluis[2]. Vanuit provinciaal beleid is er geen bezwaar tegen het verplaatsen van bouwtitels over gemeentegrenzen heen.

Afbeelding 12: Bonteweg 5 Sluiskil: voormalige bedrijfsbebouwing reeds gesloopt

Kanaalweg, Retranchement
De Kanaalweg te Retranchement is goed geschikt als locatie voor de nieuwe woningen. Immers de Kanaalweg ligt bijna op loopafstand van de voorzieningen in Retranchement. Aan de overzijde van het kanaal zijn ook recent en minder recent diverse stedelijke functies toegevoegd (bungalowpark, groot openbaar parkeerterrein), waardoor nieuwe woningen op deze plek goed aansluiten bij de kom en de al aanwezige stedelijke functies aan deze zijde van het kanaal. Voor een nader exposé op dit vlak wordt verwezen naar de rapportage van het stedenbouwkundige bureau[3].

[2] Zie bijlage 12 bij deze toelichting
[3] Archistedes omgevingsadviezen, Ir. Willem de Stigter, *Stedenbouwkundige analyse en beoordeling van bestemmingsplan Het Dijkske Eede/Kanaalweg Retranchement*, januari 2023, bijlage 5

Hierbij is verder van belang dat het betrokken perceel door de lage ligging slechts geschikt is voor grasland. De agrarische waarde van deze gronden aan de Kanaalweg is dus beperkt. Langs de Kanaalweg is in de provinciale Omgevingsverordening 'bestaande natuur' aangeduid, verwezen wordt naar afbeelding 10. Deze bestaande natuur bevindt zich evenwel buiten het plangebied. Onderhavige ontwikkeling kan plaatsvinden zonder dat deze bestaande natuur aangepast of veranderd dient te worden. Hierbij zal dan enkel gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting. In hoofdstuk 5 wordt de landschappelijke inpassing nabij de bestaande natuur toegelicht.

Er zal sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de aanleg van deze nieuwe natuur aan de Kanaalweg. Verwezen wordt naar het inrichtingsplan van bureau Omna[4]. In de afbeeldingen 13 en 14 is een overzicht opgenomen van de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling aan de Kanaalweg.

Afbeelding 13: impressie van beoogde landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling Kanaalweg (Bron: Omna)

[4] Omna & Adviesbureau Wieland, Landschappelijke inpassingsschets
locatie Kanaalweg Retranchement, 1 februari 2023, kenmerk 333, 1 februari 2023, bijlagen 2.

Afbeelding 14: natuurontwikkeling Kanaalweg (noordzijde perceel) – detail (bron: Omna)

Hierbij wordt verder voldaan aan de gestelde randvoorwaarden welke worden genoemd onder deze optie, waaronder de voorwaarde dat in de planregels wordt geborgd dat de natuuraanleg en landschappelijke inpassing gestalte krijgt.

Afbeelding 15: te behouden bestaande natuur langs Kanaalweg

Afbeelding 16: te behouden bestaande natuur langs Kanaalweg.

Waterkering
De regionale waterkering, benoemd in artikel 2.22 van de omgevingsverordening, zijn aangewezen in bijlage 8 van de omgevingsverordening. Het water (Uitwateringskanaal naar de Wielingen) dat ten noordoosten van het plangebied stroomt is in deze bijlage niet aangewezen, daar de dichtstbijzijnde regionale waterkering volgens deze kaart ten noordoosten van Retranchement loopt. Tevens is het water nabij het plangebied in het bestemmingsplan niet aangewezen als beschermingszone of waterkering. Qua bouwpeil wordt aangesloten op de Kanaalweg. Conform de regelgeving van het waterschap wordt in onderhavige ontwikkeling rekening gehouden met eventuele eisen, hetgeen wordt beschreven in hoofdstuk 4.

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025

Vanaf 24 september 2020 heeft het Visiedocument ‘Krachtig Verbonden’ zes weken ter inzage gelegen. Dit document is aansluitend vastgesteld op 25 februari 2021. Het bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema’s: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening.

Onderhavige ontwikkeling valt binnen het thema ‘ruimte en beheer’ onder de noemer ‘volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing’. Ten aanzien van wonen en bouw heeft de gemeente heldere doelstellingen geformuleerd.

- 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.
- Nieuwbouw van woningen in het buitengebied op grond van de Ruimte-voor-Ruimte- en de landgoederenregeling gaan, gelet op de achterliggende motivatie van dit beleid, niet ten koste van de nieuwbouw in de kernen.
- Op de markt voor permanente bewoning sturen we, in het algemeen belang (onder andere leefbaarheid), op basis van een onderverdeling in woonmilieus. Voorbeelden van woonmilieus zijn groen-stedelijk en centrum-dorps.
- Deeltijdwonen vormt een waardevolle bijdrage aan het woon- en leefmilieu in onze gemeente. De nadelen van deeltijdwonen zijn geëlimineerd.
- Door samenwerking met de provincie en de regiogemeenten is er sprake van meer concrete (financiële) ondersteuning door het Rijk (bijvoorbeeld in het kader van een Woondeal, bedoeld om woningtekorten aan te pakken).
- Zorggeschikte woningen zijn geconcentreerd in twee kernen, om doelmatig en efficiënt zorg aan huis te kunnen leveren en ontvangen. Woonzorgzones dragen bij aan het langer zelfstandig wonen. Dit type woonomgeving is niet alleen geschikt voor ouderen maar ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Voor deze ontwikkeling is verder het onderdeel natuur en landschap relevant, waarover de volgende doelstellingen zijn geformuleerd welke raakvlak hebben met deze ontwikkeling.

- Een gebied waar de gevolgen van klimaatverandering zo goed mogelijk opgevangen worden binnen het landschap en waar de overlast minimaal is.
- Een goede samenwerking met alle partijen die betrokken zijn bij de vormgeving en instandhouding van het landschap, om zo te komen tot de meest optimale en aantrekkelijke invulling.
- Inbedding van de onderwerpen klimaatadaptatie en biodiversiteit in nieuwe plannen, hetzij gemeentelijke plannen hetzij andere plannen (Klimaatadaptatie is aanpassingen doen vanwege veranderend klimaat.)
- 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.
- Daar waar mogelijk willen we opgaven in het buitengebied in samenhang aanpakken. Dit in het kader van efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. Denk bijvoorbeeld aan een koppeling van (nieuwe) natuur en klimaatadaptatie.
- Particuliere initiatieven worden niet bij voorbaat uitgesloten. In overleg met grondbeheerders kan gekeken worden om binnen de bestemming Agrarisch afspraken te maken voor aanleg van bijvoorbeeld grasweides, waterputten, bloemenweides e.d.. Zulke gebieden zijn een verrijking voor het gebied.

<u>Toetsing</u>
De bouw van de drie vrijstaande woningen aan de rand van Retranchement sluit goed aan op het gemeentelijke beleid, daar invulling wordt gegeven aan de doelstellingen uit het beleid, in de vorm van kwalitatief hoogwaardige, duurzame woningbouw welke levensloopbestendig is (brede drempelloze deuren etc.). Voorts geeft de gemeente aan dat de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, waar in onderhavige ontwikkeling gebruik van wordt gemaakt, in stand wordt gehouden om verpaupering van detonerende bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing tegen te gaan. De bouw van nieuwe woningen in ruil voor de sloop van bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing mag verder niet ten koste gaan van nieuwbouw in de kernen. Daar is in de gegeven omstandigheden geen sprake van, nu de fysieke ruimte ontbreekt om een vergelijkbare ontwikkeling vorm te geven in de kernen.

Doordat zowel aan de Kanaalweg als aan Het Dijkske sprake zal zijn van de realisatie van nieuwe natuur, wordt bijgedragen aan de verrijking van het buitengebied, zowel qua landschap en beeldkwaliteit als voor wat betreft de biodiversiteit. Verder wordt in de plannen rekening gehouden met zoveel mogelijk CO_2 neutraliteit en klimaatadaptatie. Op dit vlak kan ook worden terugverwezen naar paragraaf 3.3.1.

Al met al sluit de ontwikkeling goed aan op het gemeentelijke beleid.

3.4.2. Beleidsnotitie verplaatsen bouwtitel in het buitengebied

Zoals benoemd in paragraaf 3.3.2 is in het artikel 2.7 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland opgenomen dat in het landelijk gebied enkel kleinschalige woningbouw mogelijk is als voldaan wordt aan de voorwaarden die in bijlage C van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland worden gesteld. Op grond van bijlage C van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zijn er drie mogelijkheden om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken, zijnde:

1. Categorie ‘Rood voor rood’

2. Categorie ‘Ruimte voor Ruimte’
3. Categorie ‘Rood voor Groen’

Bij de categorie ‘Rood voor Rood’ is onder meer sprake van de verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen. Deze categorie is relevant voor onderhavig bestemmingsplan nu hiermee een woonbestemming vanaf Het Dijkske naar de Kanaalweg wordt verplaatst. Er wordt hierbij terugverwezen naar paragraaf 3.3.2.

Bij de categorie ‘Ruimte voor Ruimte’ wordt detonerende (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt in ruil voor bouwtitels. Deze categorie is relevant voor onderhavig plan nu sprake zal zijn van sloop van voormalige bedrijfsbebouwing aan Het Dijkske 1 te Eede en aan de Bonteweg 5 te Sluiskil. Er wordt hierbij eveneens terugverwezen naar paragraaf 3.3.2.

De categorie ‘Rood voor Groen’ betreft de zogenaamde landgoederenregeling. Op grond van deze regeling kan in ruil voor de realisatie van toegankelijke natuur een aantal woningen worden geregeld. Deze categorie is niet relevant voor onderhavig plan.

Op gemeentelijk niveau heeft het provinciale beleid uitwerking gekregen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 28.6.2 (Compensatiewoningen) van het bestemmingsplan 'tweede herziening Buitengebied Sluis'.

Op 30 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitels in het buitengebied’ vastgesteld. Dit beleid is bedoeld als toetsings- en uitvoeringskader bij verplaatsing van bouwtitels en ruimte voor ruimte initiatieven.

Wegens het groeiend aantal verzoeken voor de verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied wordt het blijkens de beleidsnotitie wenselijk geacht om hiervoor ‘spelregels’ te maken. Aan de hand van deze spelregels kunnen verzoeken voor de verplaatsing van bouwtitels op een uniforme wijze worden beoordeeld. Tevens wordt duidelijkheid geschapen voor initiatiefnemers die een bouwtitel willen verplaatsen. Hieronder wordt het vastgestelde gemeentelijke beleid geschetst.

Het geldende gemeentelijke beleid gaat uit van een drietal stappen voordat een bouwtitel in het buitengebied verplaatst kan worden. Als eerste dient er aangetoond te worden dat de te verplaatsen bouwtitel planologisch-juridisch daadwerkelijk aanwezig is. Een verzoek dient te voldoen aan de eerste stap voordat de tweede stap getoetst kan worden. Als tweede dient aangetoond te worden dat de bouwtitel in aanmerking komt voor verplaatsing. Als derde dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond te worden van de verplaatsing van de bouwtitel.

Er kan worden voldaan aan de voorwaarden die in deze wijzigingsbevoegdheid worden gesteld. Deze voorwaarden komen ook in het onderstaande aan de orde.

Stap 1: bestaande bouwtitel
Voor verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied komen enkel bestaande bouwtitels in aanmerking. Een ongebruikte wijzigingsbevoegdheid (de zogenaamde zachte plancapaciteit) komt zodoende niet in aanmerking voor verplaatsing op grond van het vastgestelde beleid.

Voor zover het een verplaatsing van een bouwtitel die opgenomen is in een wijzigingsplan (bijvoorbeeld de ruimte voor ruimte-regeling) betreft, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid én dient de behoefte aangetoond te worden.

Indien er sprake is van een bestaande bouwtitel is het in een aantal gevallen, in ruimtelijk opzicht, niet wenselijk om deze bouwtitels te verplaatsen. Dit ter voorkoming dat er gaten vallen in het straatbeeld van kernen, bebouwingsconcentraties of bestaande lintbebouwing. Hierop lettende komen de volgende categorieën bestaande bouwtitels niet in aanmerking voor verplaatsing:

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.

Ruimtelijke kwaliteitswinst
Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst bijvoorbeeld doordat de sloop bijdraagt aan sanering van onbruikbaar geworden bebouwing en overbodig geworden verharding, de nieuwe woningen passen binnen het streekeigen en landelijke karakter, voorzien is in een erfinrichtings- en beplantingsplan en/of wordt voorzien in natuurontwikkeling of herstel van cultuurhistorische waarden.

Toetsing
De bouwtitels zijn niet afkomstig uit bestaand bebouwd gebied, binnen een bebouwingsconcentratie of een lintbebouwing in het buitengebied, noch zijn ze verkregen in ruil voor de instandhouding van een cultuurhistorisch beschermingswaardig gebouw dan wel bouwwerk.

De bebouwing aan de Bonteweg was al geruime tijd onder het overgangsrecht gebracht en deze is inmiddels gesloopt. Hierbij is ter voldoening aan de voorwaarden van het ruimte voor ruimte beleid een bijdrage geleverd aan de sanering van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf.

De te slopen bebouwing aan Het Dijkske is technisch en functioneel verouderd, zodat het niet langer bedrijfseconomisch verantwoord is om deze bebouwing te renoveren en/of aan te passen voor de huidige eisen van de tijd. De bedrijfsfunctie aan Het Dijkske is overigens ook wegbestemd omdat continuering van een bedrijfsbestemming ter plaatse niet wenselijk werd geacht.

Tot onderhavig bestemmingsplan behoort een inrichtingsplan voor Het Dijkske en een inrichtingsplan voor de Kanaalweg. Op dit vlak is kortom op beide locaties sprake van de nodige ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Verwezen wordt naar de bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

Vervolgens dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan één van de grondslagen voor verplaatsing van een bouwtitel in het buitengebied.

Stap 2: grondslagen voor verplaatsing
Grondslag voor het verkrijgen van een bouwtitel is sanering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied. De hoofdregel is en blijft daarbij dat een bouwtitel gerealiseerd wordt op de locatie waar de bouwtitel planologisch is geregeld. Zowel in het gemeentelijk als het provinciaal beleid wordt ingezet op bundeling van bebouwing en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Enkel in zwaarwegende gevallen komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing. Voor de verplaatsing van bouwtitel wordt voorgesteld om een limitatieve lijst met grondslagen te hanteren. 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 (hierbij kan, onder meer, worden gedacht aan de aanleg of verbreding van wegen) die de verplaatsing noodzakelijk maakt.

2. Bedrijven die gerelateerd zijn aan het buitengebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
3. Naast de bovenstaande redenen is het enkel mogelijk wanneer bijzondere omstandigheden de verplaatsing van de bouwtitels noodzakelijk maakt.

Toetsing
Onderhavige ontwikkeling kwalificeert als zijnde een bijzondere omstandigheid welke de verplaatsing mogelijk maakt. De bebouwing aan Het Dijkske, welke zal worden gesloopt, betreft onder meer bebouwing van een niet agrarisch bedrijf na bedrijfsbeëindiging. Het behoud van niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied is in algemene zin niet wenselijk, terwijl ter plaatse geen passende opvolgfunctie kan worden gevonden. Er is daarbij evenmin sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De betrokken bebouwing aan Het Dijkske is verder gelegen in de 'tweede lijn'. Dat wil zeggen dat de bebouwing is gelegen achter andere hoofdgebouwen en dat deze bebouwing niet beschikt over een zelfstandige ontsluiting. Dergelijke tweedelijnsbebouwing doet afbreuk aan het bestaande bebouwingslint ter plaatse. In algemene zin draagt tweedelijnsbebouwing ook niet bij aan een goed woon- en leefklimaat en evenwichtig landschapsbeeld.

In de derde plaats is de locatie aan Het Dijkske slecht ontsloten, waardoor het lastig of zelfs onmogelijk zal zijn om op het perceel de beschikking te krijgen over de gebruikelijke nutsvoorzieningen.

Met het oog op de keuze voor verplaatsing van de bouwtitels naar de Kanaalweg Retranchement is een stedenbouwkundige analyse[5] opgesteld. Hieruit blijkt dat de locatie Kanaalweg bijzonder geschikt is voor de toevoeging van drie woningen. Deze ontwikkeling past verder goed bij de ontwikkeling welke reeds plaatsvindt nabij de as Kanaalweg – Zwinstraat. In stedenbouwkundig opzicht is kortom sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van nieuwbouw aan Het Dijkske. Van belang hierbij is dat er aan de Kanaalweg ook geen sprake is van natuurwaarden, terwijl dat wel het geval is aan Het Dijkske. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1.

De verplaatsing van de bouwtitels biedt de mogelijkheid om de natuurwaarden aan Het Dijkske te versterken in lijn met de Zeeuwse Bosvisie. Los hiervan zullen ook natuurwaarden worden toegevoegd aan de Kanaalweg, waarbij het landschap ook beleefbaar zal worden gemaakt door een uitzicht- en rustpunt toe te voegen.

Verder relevant hierbij is dat de drie woningen aan de Kanaalweg veel beter zijn gepositioneerd ten opzichte van voorzieningen, hetgeen positief uitwerkt op bijvoorbeeld de belasting van de verkeersinfrastructuur binnen de gemeente. Vanwege de korte afstand tot het dorp kunnen vanaf de Kanaalweg immers de dagelijkse inkopen ook lopend of met de fiets worden gedaan, terwijl een woning aan Het Dijkske daarvoor eerder is aangewezen op de auto.

Blijkens de Zeeuwse Bosvisie[6] is Het Dijkske Eede gelegen in 'dekzandgebied met coulissenlandschap en bossen'. De bosvisie spreekt zich uit voor de realisatie van kleine bossen/bosschages als landschapselement in dit gebied. Toevoeging van opgaande beplantingen draagt immers bij aan het karakter van het kleinschalige en verdichte landschap van het dekzand. Dit sluit ook aan bij het dekzandgebied dat verder doorloopt aan de andere kant van de grens. Zoals aangegeven zal het

[5] Archistedes, *Stedenbouwkundige analyse en beoordeling bestemmingsplan Het Dijkske Eede/Kanaalweg Retranchement*, augustus 2022, bijlage 5
[6] Provinciale Staten van Zeeland, *Zeeuwse Bosvisie - de ontwikkeling van bos en houtige landschapselementen in Zeeland*, 10 november 2020 p. 70 e.v.

perceel aan Het Dijkske na sloop van de bebouwing worden ingeplant als bos. Ook dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Afbeelding 17: Natuurontwikkeling Dijkske

Afbeelding 18: Natuurontwikkeling Kanaalweg

Voor de locatie Bonteweg 5 te Sluiskil geldt dat de gemeente Terneuzen verdere verdichting aan de Bonteweg op redelijke afstand van bebouwingsclusters niet wenselijk acht. De ruimtelijke keuze van het gemeentebestuur van Terneuzen om aan de Bonteweg 5 geen invulling van bouwtitels toe te laten dient in de context van onderhavig plan als een gegeven te worden beschouwd.

De verplaatsing van de bouwtitel leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst, daar op het beoogde perceel aan de rand van Retranchement aansluiting wordt gevonden op het cluster stedelijke functies rondom de kruising Kanaalweg – Zwinstraat in de vorm van de woningen en de grote openbare parkeerplaats. Deze inpassing ontbreekt ter plaatse van Het Dijkske 1 te Eede, daar het hier een losstaande bebouwing betreft (in de tweede lijn en geen onderdeel van een bebouwingslint of -cluster) in landschappelijk waardevol gebied. Verder wordt zowel aan Het Dijkske als aan de Kanaalweg nieuwe natuur gerealiseerd.

Stap 3: ruimtelijke aanvaardbaarheid
Het uitgangspunt is dat door de verplaatsing van de bouwtitel op de beide locaties (dus de locatie waar een bouwtitel wordt gesaneerd en de locatie waar de nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd), een verbeterde ruimtelijke situatie wordt gecreëerd, waarbij landschappelijke en/of cultuurhistorische

waarden behouden blijven of worden versterkt. Aan de hand van de onderstaande punten zal beoordeeld worden of dit het geval is. Daarnaast mag er ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de samenhang in het straat- of bebouwingspatroon, de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen, de aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden en er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

1. Saneren bestaande locatie
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 cq. andere bebouwing te realiseren. Zodoende dient de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak weg bestemd te worden. Naast het wegbestemmen dienen, voordat de nieuwbouwwoning gerealiseerd kan worden, zowel de bestaande woning als de aanwezige bijgebouwen gesaneerd te worden.

2. Geschikte locatie nieuwbouwwoningen
Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid is de locatie van de nieuwbouwwoningen van wezenlijk belang. De realisatie van een nieuwbouwwoning, in de vorm van solitaire bebouwing, in het open landschap levert geen bijdrage aan een goede ruimtelijke uitstraling. Immers West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal landschap (vanwege het open landschap), het behoud van de kernkwaliteiten is van groot belang.

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwbouwlocatie dient in eerste instantie onderzocht te worden of de nieuwbouwwoningen gerealiseerd kunnen worden op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied, een bebouwingsconcentratie of een bestaande lintbebouwing. Mocht het niet mogelijk blijken om de bouwtitel te realiseren binnen een inbreidingslocatie binnen de kernen, bebouwingsconcentratie of lintbebouwing, dient onderzocht te worden of deze gerealiseerd kan worden aansluitend aan de kern, bebouwingsconcentratie of lintbebouwing. Op deze wijze wordt de bebouwing geconcentreerd en wordt de leefbaarheid van de kernen bevorderd. Op grond van het vastgestelde gemeentelijke beleid is het niet mogelijk om solitaire bebouwing op te richten.

3. Omvang nieuwbouwwoning
Het is niet wenselijk dat een kleine woning wordt gesaneerd en dat in ruil hiervoor een aanzienlijk grotere woning wordt gerealiseerd. De omvang van de te slopen woning en de omvang van de nieuwbouwwoning dienen in verhouding met elkaar te staan. In het vastgestelde beleid worden drie categorieën aangewezen. Hierbij is de omvang van de bestaande woning bepalend. Naar mate de te saneren woning groter wordt, worden er meer mogelijkheden geboden voor de omvang van de nieuwbouwwoning. Onderstaande staffel kan worden gehanteerd voor de maximale omvang (aangegeven in kubieke meter) van de nieuwbouwwoning:

Bestaande omvang woning	-	Maximale omvang nieuwbouwwoning
Categorie tot 250m³	-	Omvang bestaande woning x 1,5
Categorie 250m³ tot 500m³	-	Omvang bestaande woning x 2
Categorie 500m³ tot 1.000m³	-	Omvang maximaal 1.000m³

Vanuit het ruimte voor ruimte beleid gelden de volgende staffels:
- ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
- ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
- ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Toetsing
De bestaande woning, de vervallen bedrijfsgebouwen en verhardingen aan Het Dijkske worden wegbestemd en geamoveerd zodat het niet langer toegelaten zal zijn om deze bebouwing terug te bouwen. Nieuwbouw van woningen aan de Kanaalweg wordt afhankelijk gemaakt van de voorwaarde dat de bebouwing Dijkske is gesloopt hier natuurontwikkeling zal plaatsvinden. De bebouwing aan de Bonteweg 5 is reeds gesloopt en wegbestemd.

De bijzondere geschiktheid van de locatie Kanaalweg ten opzichte van Het Dijkske is reeds aan de orde geweest in paragraaf 3.3.2. Er is geen sprake van aantasting van het open landschap, aangezien ter plaatse langs de Kanaalweg sprake is van dichte opgaande begroeiing (buiten het plangebied) welke ook gehandhaafd zal blijven, nu deze begroeiing ook is aangemerkt als bestaande natuur in de provinciale Omgevingsverordening (zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2). Er is verder geen sprake van het oprichten van solitaire bebouwing, maar aansluiting op de kern Retranchement waarbij de woningen onderdeel zullen uitmaken van het bestaande bebouwingscluster. De beoogde nieuwbouwlocatie Kanaalweg bevindt zich immers aan de rand van de kern van Retranchement, waarbij het aansluit op de zuidelijke percelen, waarop reeds woningen aanwezig zijn, en zal functioneren als onderdeel van het bebouwingscluster. De bebouwing zal kortom op een juiste wijze worden geconcentreerd conform de gestelde voorwaarde onder 2.

Zoals ook is aangegeven in paragraaf 3.3.2 is sprake van sloop van bebouwing met de volgende afmetingen:
- woning Het Dijkske 1 – inhoud 490 m^3;
- diverse opstallen aan Het Dijkske – oppervlak 1.030 m^2;
- diverse opstallen Bonteweg 5 – oppervlak 2.150 m^2, waarvan 1.075 m^2 als bouwtitel is gekocht

Kortom mag de bestaande woning worden teruggebouwd tot een inhoud van 980 m^3. Verder is sprake van de sloop van 2.105 m^2 op grond waarvan aanspraak bestaat op 2 bouwtitels van 1.000 m^3.

Al met al wordt voldaan aan de gehanteerde voorwaarden qua verplaatsing van bouwtitels en ruimte voor ruimte.

3.4.3. Beleidsplan Wonen

Op 23 juni 2023 heeft de raad van de gemeente Sluis het Beleidsplan wonen vastgesteld in samenhang met de Huisvestingsverordening 2024. Het nieuwe beleid gaat in per 1 januari 2024. Het doel van het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening is om de woonfunctie in de woonkernen te versterken. In deze kernen worden in verhouding veel woningen gebruikt als tweede woning of toeristisch verhuurd. Daardoor is er minder ruimte voor de vaste inwoners en voor starters en gaat de leefbaarheid achteruit. De maatregelen die opgenomen staan in het beleidsplan Wonen en de huisvestingsverordening zijn erop gericht om weer grip te krijgen op de woningmarkt en de balans te herstellen. Doel van het nieuwe beleid is om een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsklimaat te bieden met divers woningaanbod voor doelgroepen tot 65 jaar, waarbij instroom van nieuwe bewoners zal bijdragen aan het behoud van het voorzieningenniveau in de kernen.

In het Beleidsplan wonen wordt onderscheid gemaakt tussen woningen in gebruik voor permanente bewoning en woningen in gebruik als tweede woningen. De achterliggende reden hierbij is, dat het toevoegen van nieuwbouw alleen gerechtvaardigd kan worden als de woningmarkt zodanig juridisch-administratief gestructureerd wordt dat deze aansluit bij het werkelijke gebruik van woningen en de kwalitatieve behoefte aan woningen voor permanent gebruik. Als sprake is van informele onttrekking aan de permanente woningvoorraad door gebruik als tweede woning, dan leidt dat tot gebrek aan inzicht in de daadwerkelijke woningbehoefte. Alleen als het gebruik voor tweede woning of voor toeristische verhuur wordt geadministreerd, kan afdoende worden voorzien in nieuwbouw van reguliere woningen overeenkomstig de behoefte.

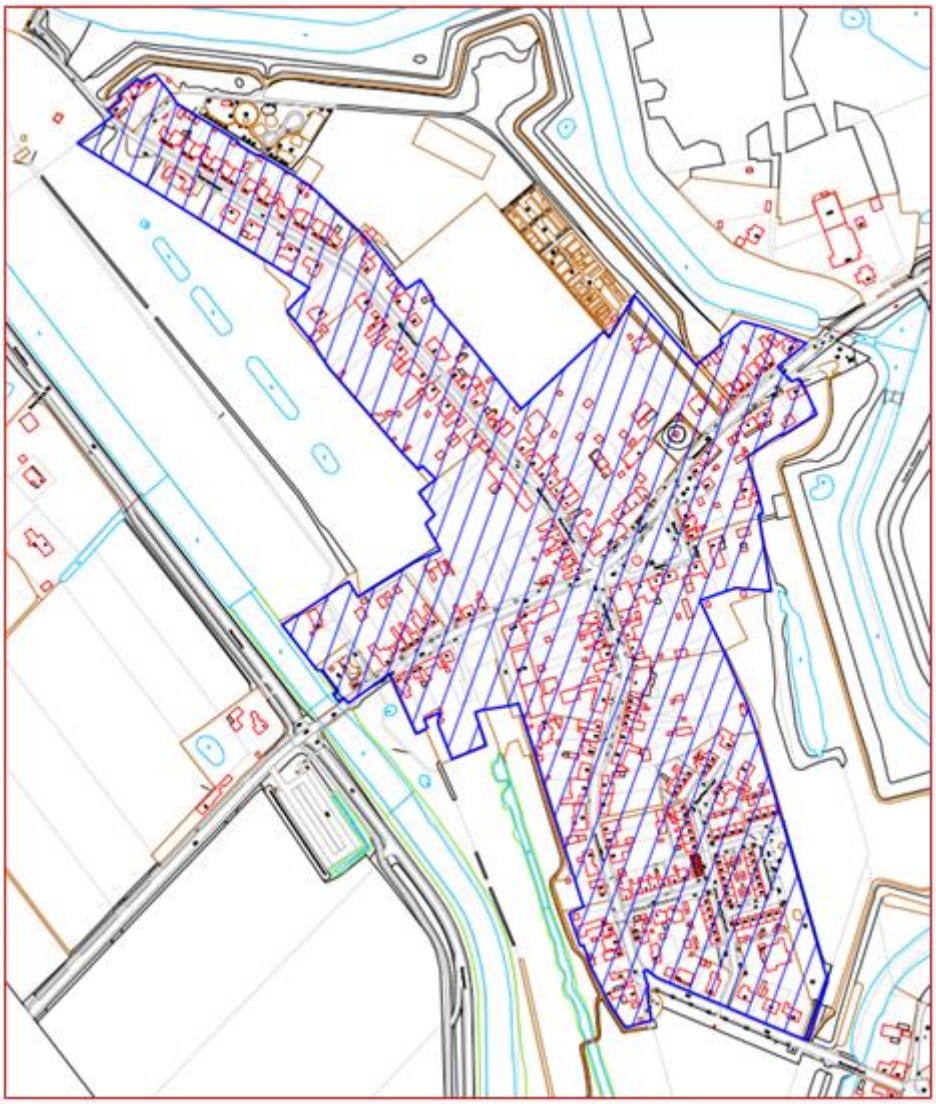
Blijkens artikel 3 van de Huisvestingsverordening 2024 is een vergunningplicht in het leven geroepen voor het gebruiken van woningen als tweede woning, indien die woning is gelegen binnen de begrenzing van een woonkern van de gemeente. De drie woningen welke met onderhavig bestemmingsplan worden toegelaten, zijn gelegen buiten de kern van Retranchement, zodat deze vergunningplicht niet van toepassing is. Hierbij is bovendien van belang dat deze vergunningplicht niet geldt voor woningen die op de laatst bekende peildatum een WOZ-waarde hebben hoger dan € 355.000,-. Vooralsnog zal de WOZ-aanvangswaarde van de drie nieuwe woningen hoger liggen.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat alleen woningen die niet (meer) geschikt zijn voor permanente bewoning mogen uitstromen naar de markt voor tweede woningen of recreatieve verhuur. Bedoeld beleid zal ingaan per 1 januari 2024, waarbij is voorzien in een overgangsregeling voor lopende dossiers[7]. Het ligt voor de hand deze overgangsregeling ook te hanteren voor onderhavig plan, waarvan het eerste concept al in 2021 is voorgelegd aan de gemeente. Het gaat kortom om een dossier dat is opgestart voor ter inzage legging van het ontwerp van genoemd woonbeleidsplan.

Hierbij is ook relevant dat het ontwerp van het woonbeleidsplan er nog van uitging dat verplichte permanente bewoning enkel zou gelden voor nieuwe woningen in de kernen en niet in het buitengebied, terwijl de Huisvestingsverordening 2024 daar eveneens van uitgaat.

[7] Brief van 13 oktober 2023, kenmerk ED/U/2023_23.007389

De nieuwe woningen zullen bijdragen aan een divers woningaanbod binnen de gemeente. Door woningen toe te voegen uit het hogere segment wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd en daarnaast vormen deze woningen de kostendragers voor de uitvoering van het ruimte voor ruimte beleid en het rood voor rood beleid dat erop is gericht om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door sanering cq. herpositionering van in onbruik geraakte bebouwing vooraleer verloedering en daarmee samenhangende achteruitgang plaatsvindt. Tot slot zullen de nieuwe bewoners bijdragen aan het behoud van het voorzieningenniveau van de kern Retranchement.



Figuur 19: begrenzing kom Retranchement volgens Huisvestingsverordening 2024

4. Water

4.1. Strategienota 2019-2023 – Klaar voor de toekomst

Het waterschapsprogramma 2019-2023 van het Waterschap Scheldestromen geeft de bestuurlijke kaders en ambities aan die de komende vier jaar leidend zijn voor de uitvoering van de taken van het waterschap. In de strategienota wordt het waterschapsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt in een strategie om de ambities te bereiken. Het waterschap heeft per thema haar ambities geformuleerd:

Waterveiligheid

- Mensen en economische waarden zijn beschermd volgens de wettelijke normen. We beperken de risico's op een overstroming zoveel mogelijk. Nu en in de toekomst.

Primaire keringen in stand houden

- We voldoen aan het wettelijk kader zorgplicht en daarmee zijn we aantoonbaar continu in control op onze kerntaak waterveiligheid.

Regionale waterkeringen en noodvoorzieningen op orde brengen/houden

- We leveren actieve inbreng voor de herziening van de normen voor het stelsel voor de regionale waterkeringen, zodat de Provincie Zeeland in 2020 de normen kan vaststellen.
- We starten met het inspecteren van de regionale keringen en brengen in beeld wat nodig is om aan de nieuwe normen te voldoen.

Regionale waterkeringen en noodvoorzieningen op orde brengen/houden

- We leveren actieve inbreng voor de herziening van de normen voor het stelsel voor de regionale waterkeringen, zodat de Provincie Zeeland in 2020 de normen kan vaststellen.
- We starten met het inspecteren van de regionale keringen en brengen in beeld wat nodig is om aan de nieuwe normen te voldoen.

Gezond water

- Het watersysteem is ecologisch gezond. Zo draagt het bij aan een goede omgeving voor mens (wonen, werken, recreëren) en dier.
- We streven naar ecologisch gezond water, onder meer door te werken aan de KRW-opgaven voor 2027 en het uitvoeren van maatregelen. Daarvoor gaan we een goede inrichting en chemische waterkwaliteit in stand houden en waar mogelijk verbeteren. Met focus op effectieve maatregelen.

<u>Toetsing</u>

Ten aanzien van bovengenoemde ambities van het Waterschap kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling hierin geen belemmering vormt.

4.2. Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m^2 in stedelijk gebied en 1.000 m^2 in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Aan de noordoostzijde van het perceel ligt aan de overzijde van de Kanaalweg het Uitwateringskanaal naar de Wielingen, welke een primaire waterkering is. Tevens bevindt zich op de noordwestzijde van het perceel een oppervlaktewaterlichaam.

Afbeelding 20: Plangebied in nabijheid van waterkeringen (bron: Waterschap Scheldestromen)

Ter onderbouwing van deze ontwikkeling is het aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen ingevuld, welke als bijlage 11 is toegevoegd aan dit document.

<u>Toetsing</u>
In de bestaande situatie bestaat het plangebied volledig uit grasland, wat betekent dat de ontwikkeling in elk scenario per saldo extra verharding oplevert. Per woning wordt als uitgangspunt genomen dat deze 200 m^2 beslaat. Ieder bijgebouw beslaat daarnaast 90 m^2 per woning. Per saldo komt dit neer op 290 m^2 x 3 = 870 m^2 aan verhard oppervlak voor de realisatie van de bebouwing.

Verder wordt rekening gehouden met circa 200 m^2 verharding bij de woningen in de vorm van oprit, terras en dergelijke. Oppervlakteverharding zal evenwel niet afwateren, maar hemelwater zal infiltreren op eigen terrein.

Van belang is verder dat aan Het Dijkske 1 in Eede sprake zal zijn van sloop en verwijdering van verhardingen waardoor aldaar het afwaterend vermogen zal verbeteren. In de beoogde situatie zal door de aanplanting van bos en struwelen, bestaande uit inheemse, streekeigen soorten als meidoorn, hondsroos, vlier, hazelaar, grauwe wilg, vuildoorn en veldesdoorn het watervasthoudend vermogen van het plangebied toenemen. Aanvullend worden gewone beuken, winterlindes, zomereiken, zwarte

elzen, lijsterbessen en gewone okkernoten geplant op het perceel. Tot slot worden aan de westzijde van het perceel knotwilgen aangeplant.

Door deze vergroening wordt er meer water vastgehouden en opgenomen in de vegetatie waarna eventueel surplus geleidelijk wordt afgevoerd.

Doordat er in de beoogde ontwikkeling sprake is van een toename in afwaterend oppervlak, zijn water compenserende maatregelen vereist. Hierom wordt aan de noordoostzijde (voorzijde) van het terrein de bestaande sloot doorgetrokken. Daarnaast is aan de zuidzijde voorzien in een paddenpoel. Verwezen wordt naar bijlage 1.

4.3. Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige gemeentelijke riolering. Deze riolering en de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn van afdoende capaciteit om dit water te transporteren en te verwerken. De uitgangspunten hiervoor zijn als volgt:

- Er wordt een gescheiden riool aangelegd naar de voorzijde van de Kanaalweg conform het NEN3215.
- Voor de rioolaansluiting zal een vergunningaanvraag worden ingediend met een tekening van het ontwerp voor het riool.
- Het rioleringsgebouw steekt tot 60-70 cm beneden het maaiveld uit.
- De gemeente sluit boven op het riool aan (diameter van 160 mm).

5. Sectorale milieuaspecten

5.1. Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5.1.1. Stikstofdepositie

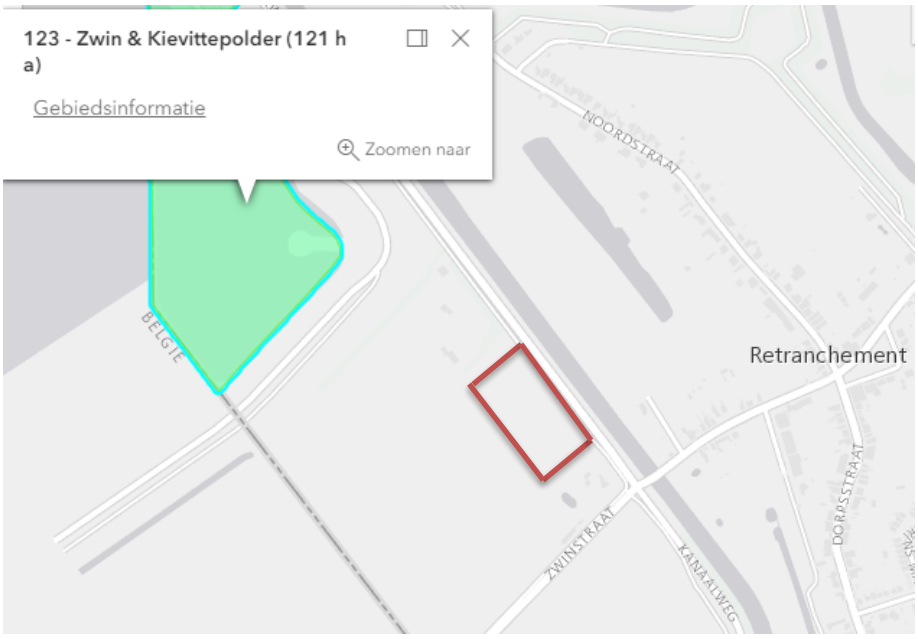
In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Zwin & Kievittepolder' bevindt zich op circa 130 meter ten westen van het plangebied. Verwezen wordt naar afbeelding 21.

<u>Toetsing</u>

In het kader van een ontwikkeling aan de Kanaalweg te Retranchement is relevant dat de transformatie naar wonen gepaard zal gaan met een afname van de te verwachten stikstofdepositie. De ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen met bijgebouwen. De te verwachten stikstofemissie van die nieuwe functies is vele malen lager dan de emissie uitgaande van het huidige gebruik voor agrarische doeleinden, waarbij onder meer bemesting plaatsvindt.

Ter nadere onderbouwing is een berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de natuuraanleg alsook de bouw van de nieuwe woningen en het gebruik daarvan niet leidt tot een significante depositie[8]. Hiermee is voldoende aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van de ontwikkeling op de natuurgebieden zijn. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

[8] Adromi, *Stikstofonderzoek Natuurontwikkeling aan Het Dijkske*, 16 februari 2023, bijlage 9 en *Stikstofonderzoek Natuurontwikkeling en woningbouw te Retranchement*, bijlage 10



Afbeelding 21: locatie nieuwe woningen (indicatief met rode omlijning weergegeven) ten opzichte van het Natura-200 gebied. (Bron: Natura2000.nl/gebieden/zeeland)

5.1.2. Ecologie

Dijkske Eede

In verband met de sloop van bebouwing aan Het Dijkske kunnen negatieve effecten optreden bij beschermde dier- en plantensoorten, welke momenteel mogelijk aanwezig zijn in en op deze bebouwing. Daarom is een quickscan ecologie uitgevoerd in het plangebied[9].

Uit deze quickscan kan geconcludeerd worden dat in principe sprake is van geschikt leefgebied voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Daarnaast is er eventueel leefgebied aanwezig van jaarrond beschermde vogels. Concreet betreft dit kleine marterachtigen, vleermuizen en huismus, kerkuil, ransuil en steenuil. Op dit vlak heeft dan ook nader onderzoek plaatsgevonden[10]. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, met uitzondering van een zomerverblijf van de dwergvleermuis. Hiertoe zijn compenserende maatregelen getroffen door het plaatsen van een tweetal vleermuispaalkasten. Gelet hierop kan in principe een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verleend worden en staat dit aspect de realisatie van onderhavig plan niet in de weg..

Kanaalweg Retranchement

Op de beoogde bouwlocatie aan de Kanaalweg is geen sprake van ecologische waarden, nu dit perceel in gebruik is als agrarisch productiegebied, met bijbehorende grondbewerkingen. Verwezen wordt naar de ecologische quick-scan die is opgesteld voor de Kanaalweg[11].

Bij de nieuwbouw zal uiteraard wel rekening worden gehouden met de algemene voorzorgmaatregelen in verband met het broedseizoen, verlichting van de bouwplaats e.d.. Verder zullen de woonpercelen groen worden ingebed, verwezen wordt naar het volgende deel van deze paragraaf.

---

[9] Ecomark Advies en Beheer, *Quickscan natuurwetgeving project Sloop bebouwing Het Dijkske 1 te Eede*, 30 september 2021, bijlage 4

[10] Bureau Wieland, *Nader onderzoek sloop bebouwing Het Dijkske 1 Eede*, 12 januari 2023, bijlage 8.

[11] Ecomark Advies en Beheer, *Quickscan natuurwetgeving bouw woningen Kanaalweg te Retranchement*, 1 september 2021, bijlage 3

Bonteweg Sluiskil
Aan de Bonteweg te Sluiskil zijn geen veranderingen beoogd welke ecologisch relevant zijn. Per slot van rekening is de betreffende bebouwing reeds gesloopt.

Aanleg nieuwe natuur
De nieuwe kavels aan de Kanaalweg krijgen een groen karakter met streekeigen elementen zoals weergegeven in de landschappelijke inpassingsschets. Het zal zowel de nieuwe kavels als de bestaande naastgelegen kavels met bebouwing inbedden in de omgeving. Verder is ten noorden en ten zuiden van de woningen voorzien in nieuwe natuur. Verwezen wordt naar figuur 14 en naar bijlage 1.

Het perceel aan de Kanaalweg wordt momenteel op één plaats ontsloten en de nieuwe woningen zullen ook van deze bestaande ontsluiting gebruik kunnen maken. Tussen het fietspad en het perceel is reeds een smalle strook groen aanwezig bestaande uit diverse struiken en enkele bomen. Deze strook ontneemt al gedeeltelijk het zicht op het lagergelegen perceel. Nabij de inrit van de nieuwe woonkavels wordt parkeergelegenheid voorzien zodat er voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. Door struwelen worden deze functionele ruimtes landschappelijk ingepast en wordt het zicht vanaf de Kanaalweg hierop ontnomen. Tussen de percelen wordt eveneens een struweel voorzien met inheemse, streekeigen soorten. Ten noorden en zuiden zal sprake zijn van de aanleg van nieuwe natuur, waaronder een poel welke geschikt is voor amfibieën. Tevens wordt aan de achterzijde van het bijgebouw een struweel voorzien. Aan de westzijde van het nieuwe woonpercelen wordt een rij knotwilgen geplant die de overgang naar het open landschap markeert. De toe te passen elementen om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, zijn dus struwelen, solitaire bomen en knotwilgen. Elementen die streekeigen zijn en aansluiten bij het aanwezige groene kader in de omgeving. Door de toepassing van verschillende elementen oogt het geheel minder statisch en voegen de natuurlijke elementen een seizoensgebonden dynamiek toe. Bovendien biedt het schuil- en huisvestingsplaatse aan vogels en diverse insecten.

Aan Het Dijkske te Eede zal de nieuwe natuur bestaan uit inheemse bomen en struiken, zoals meidoorn, hondsroos, vlier, hazelaar, grauwe wilg, vuildoorn en veldesdoorn en verder gewone beuken, winterlindes, zomereiken, zwarte elzen, lijsterbessen en gewonnen okkernoten. In principe is ook hier voorzien in de aanleg van een poel. Verwezen wordt naar afbeelding 9, 17 en bijlage 2. Door de beoogde natuuraanleg zullen de natuurwaarden van de beide percelen worden versterkt (zie ook paragraaf 3.4.2 en 4.2.2).

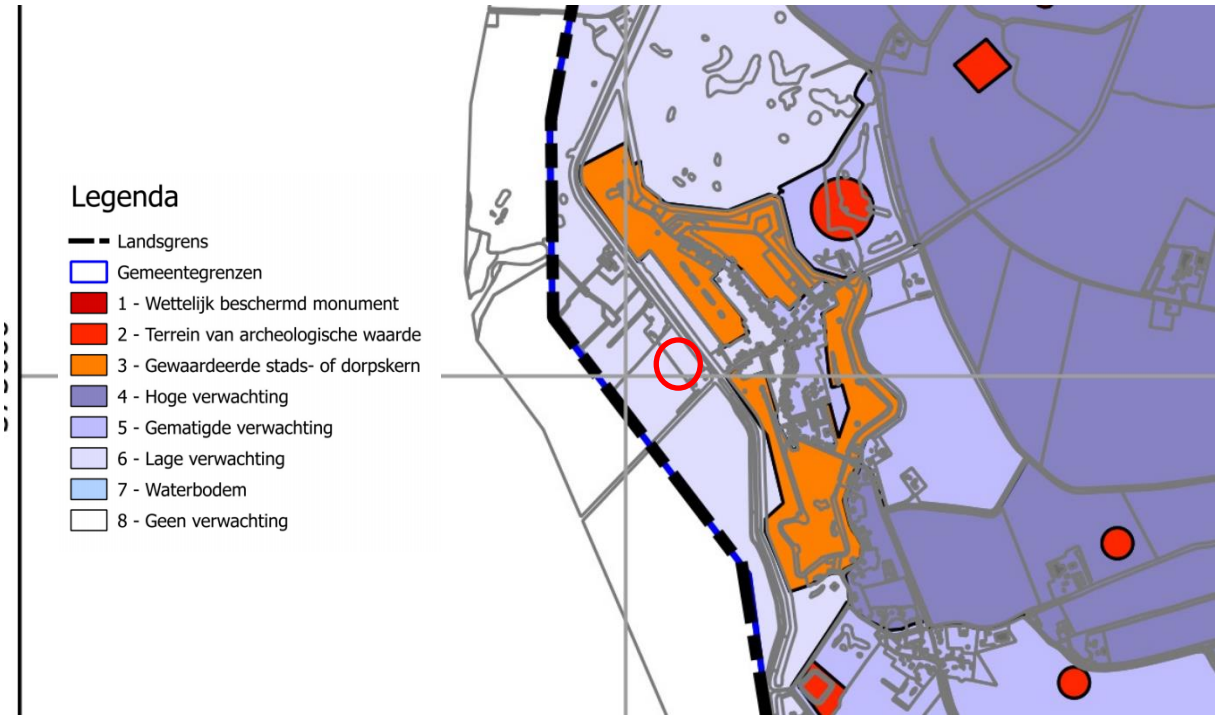
5.2. Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in ‘Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017’.

Toetsing
Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het plangebied is aangeduid als ‘6 – Lage verwachting’. Ten aanzien van dit gebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen. Voor deze gebieden is in het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (vastgesteld op 31 januari 2019) een volledige vrijstelling opgenomen van bodemingrepen. Dat wil zeggen dat er geen maximale vrijgestelde oppervlakten en diepten gelden.



Afbeelding 22: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, planlocatie rood omlijnd (Bron: 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017')

Om die reden is onderhavige ontwikkeling niet in strijd met archeologisch beleid. In geval bij werkzaamheden onverwacht toch resten zouden worden aangetroffen waar archeologische waarde aan kan worden toegekend, geldt op grond van de Erfgoedwet een meldplicht aan de provincie, welke fungeert als het bevoegd gezag. Deze meldplicht kan gelet op de lage verwachtingswaarde ter plaatse als afdoende bescherming van archeologische waarden worden beschouwd.

5.2.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

<u>Toetsing</u>

Het plangebied is voor een klein deel (een smalle strook in het oosten) gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid omdat dit gebied gelegen is binnen de contour van de molen in het centrum van Retranchement. Omwille hiervan is deze strook in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 2'. Conform de bouwregels uit artikel 38.2 van het bestemmingsplan geldt in deze strook een maximale bouwhoogte van 10,6 meter. In deze strook zal binnen onderhavige ontwikkeling echter niet worden gebouwd, daar de woningen en gebouwen centraler op het perceel zullen worden gerealiseerd. Derhalve vormt de contour, en daarmee de cultuurhistorische waarde van de molen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Daarnaast is de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat er ook verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op of nabij onderhavig plangebied welke enigerwijs belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan.

6. Milieu

6.1. Milieueffectbeoordeling

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling (2011/92/EU, OJ L 26, 28.1.2012, pp. 1-26 hierna ook: de Richtlijn) van bepaalde openbare en particuliere projecten is de richtlijn bedoeld voor openbare en particuliere projecten die mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Voor dergelijke projecten dient alleen een vergunning te worden verleend na een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten die deze projecten kunnen hebben, mede de specifieke kwetsbaarheid van het milieu in de omgeving van het beoogde project in aanmerking genomen.

Blijkens de richtlijn zijn in het kader van een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling voornamelijk de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid;
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik; en beperking van het ruimtebeslag;
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd;
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu;
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering;
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient blijkens de considerans de directe en indirecte aanzienlijke milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval door aanvullende zelfstandig verzamelde informatie in overweging te nemen.

6.1.1. Beoordelingsplicht

Gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. bestaat de verplichting voor het bevoegd gezag om de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid en 7.20a van de Wet milieubeheer toe te passen. Dit komt erop neer dat het bevoegd gezag verplicht is om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van een besluit voor een in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze beslissing wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd.

Een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet alleen vereist indien sprake is van een besluit als bedoeld in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. *en* de drempelwaarden voor de desbetreffende activiteit worden overschreden, maar ook indien de drempelwaarden *niet* worden overschreden. Zowel het college als de raad zijn op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer bevoegd om een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Onderhavige ontwikkeling kan, voor zover deze betrekking heeft op de nieuwe woningen, worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Een milieueffectbeoordeling is dus noodzakelijk, ook al wordt de drempel van 2.000 woningen of 100 hectare hierbij niet overschreden.

Voor zover onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op natuurontwikkeling, kan worden gesproken van een ontwikkeling welke valt onder landinrichting in de zin van categorie D9 van de bijlage van het Besluit m.e.r..

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak[12] dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in het Besluit m.e.r. evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten[13];
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding[14];
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling[15].

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Besluit m.e.r. (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie[16]. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Besluit m.e.r. van toepassing is.

6.1.2. MER-Beoordeling

Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) de omvang van het project

Er is sprake van de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, ontsluiting en parkeervoorzieningen. Verder is sprake van naar verhouding beperkte aanleg van nieuwe natuur.

[12] ARRvS 18 juli 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2414
[13] ARRvS 31 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2651
[14] ARRvS 29 juli 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1832
[15] ARRvS 10 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2355
[16] ARRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694

Gelet op de schaal en omvang van de infrastructuur en de bedrijfsfuncties in de directe omgeving is het project van geringe omvang.

b) de cumulatie met andere projecten
Het project is solitair gelegen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

Eventuele cumulatieve effecten met andere projecten hebben betrekking op de verkeersbewegingen/ verkeersaantrekkende werking. De verkeersgevolgen van het plan zijn onderzocht en aanvaardbaar geacht. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. Het plan voorziet op eigen terrein in parkeren, zodat in zoverre geen rekening behoeft te worden gehouden met cumulatieve milieueffecten vanwege parkeren.

Eventuele cumulatie op het vlak van verkeer is verdisconteerd in het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uit raadpleging van deze online informatie blijkt niet van een geprognosticeerde (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. Verwezen wordt naar paragraaf 6.3. Er blijkt evenmin van een relevante stikstofdepositie op daarvoor gevoelige beschermde natuurgebieden. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1.

c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
Voor het realiseren van de nieuwbouw zullen indirect natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt in de vorm van onder meer bouwmaterialen, water en energie. Gebruik van deze hulpbronnen zal gangbaar zijn voor hedendaagse woningbouw. Er worden in het kader van dit project geen uitzonderlijke bouwmethoden of materialen toegepast. Waar mogelijk worden gerecyclede materialen en/of recyclebare materialen toegepast.

Verder wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van prefab bouwelementen. Dit vermindert de hinder die voor de omgeving zal worden veroorzaakt op de bouwplaats (bouwgeluid e.d.). Dit vermindert verder het ontstaan van bouw- en sloopafval doordat materialen op de bouwplaats op maat dienen te worden gemaakt, met bijbehorende extra aan- en afvoerbewegingen.

Voor materiaalgebruik en energieprestatie zijn de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit leidend. Het plan zal, binnen de randvoorwaarden voor een sluitende planontwikkeling, zo materiaal- en energie-efficiënt mogelijk worden uitgevoerd.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zal zich na voltooiing beperken tot het gebruik van nutsvoorzieningen in de context van de bewoning. Er dient in lijn daarmee rekening te worden gehouden met het gebruik van natuurlijke hulpbronnen voor verwarming, ventilatie, koeling, warm water en het bereiden van maaltijden.

Onderhavig project draagt bij aan efficiënt hergebruik van grond als natuurlijke hulpbron. Het project maakt optimaal gebruik van de reeds aanwezige infrastructurele voorzieningen, waardoor uitbreiding van infrastructuur ter ontsluiting van het plangebied niet aan de orde is.

d) de productie van afvalstoffen
Er dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van bouw- en sloopafval tijdens de nieuwbouw aan de Kanaalweg en de sloop van bebouwing aan Het Dijkske. Hierbij moet gedacht worden aan de gangbare restanten van bouwmaterialen.

Na realisatie zal rekening moeten worden gehouden met regulier communaal afval afkomstig van de bewoners.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen bijzonderheden te verwachten zijn, noch qua aard noch qua omvang van het te verwachten afval.

e) verontreiniging en hinder
De Kanaalweg kent thans een agrarisch gebruik. Als gevolg van onderhavig plan dient rekening te worden gehouden met toename van verkeer van en naar de locatie. De toename van verkeer heeft een beperkte invloed op de omliggende (woon)gebieden. Dit komt omdat het gebied direct is aangesloten op de hoofdontsluitingsweg. De Kanaalweg vormt immers een van de ontsluitingen van Retranchement alsook de doorgaande verbinding naar België vanuit verschillende andere kernen in de gemeente.

Voor de locatie aan Het Dijkske kan rekening worden gehouden met een afname van het verkeer.

Verder zal er als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake zijn van verontreiniging en hinder. Het bodembelastingsrisico ten aanzien van woongebruik is minimaal en evenmin is er een risico op het ontstaan van stof- of geurhinder. Uit de aard der functie en de ligging in buiten gebied wordt geen rekening gehouden met relevante lichthinder.

f) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën
Met onderhavig plan wordt niet voorzien in functies met een extern veiligheidsrisico. Vanuit de aard der functie is dan ook geen sprake van gebruik van risicovolle stoffen of technologieën.

Voor wat betreft de risico’s in de omgeving in relatie tot het nieuwbouwplan wordt verwezen naar paragraaf 6.6.

Voor wat betreft het risico op calamiteiten door overstromingen, bijvoorbeeld vanwege klimaatverandering, is van belang dat het overstromingsrisico ten opzichte van het lagergelegen agrarische gebied aan de achterzijde gering is. Gelet op de korte afstand tot maatgevende watermassa’s dient rekening te worden gehouden met een zodanige overstromingssnelheid dat tijdige ontruiming van het gebied niet als representatieve mogelijkheid kan worden beschouwd. De nieuwe woningen kunnen worden gebruikt als vluchtmogelijkheid in geval van een overstroming (droge verdiepingen). In overeenstemming met overheidsadviezen kan door bewoners worden voorzien in een noodpakket wat op zolder wordt bewaard en dat dienst kan doen in geval van een overstroming.

Stroom- en telecommunitievoorzieningen bevinden zich op min of meer gelijke hoogte als de nieuwe woningen, zodat deze in geval van een overstroming zullen uitvallen of preventief zullen worden uitgeschakeld. In lijn daarmee heeft het geen meerwaarde om deze voorzieningen in de woningen

verhoogd (hoogwatervrij) aan te leggen. Het bezit van radio's neemt af, terwijl ook telefoons niet meer standaard zijn uitgerust met een radiofunctie. Autoradio's zullen in geval van een overstroming ook snel onbruikbaar worden, zodat naar verwachting binnen enkele uren na een overstroming alle telecommunicatie met getroffenen onmogelijk zal zijn geworden.

Los hiervan betreft overstromingsrisico een projectoverschrijdend aspect dat in dit kader niet het hoofd kan worden geboden, mede omdat het stedenbouwkundig onwenselijk is om het perceel verder op te hogen tot een waterveiliger niveau. Evenmin blijkt dat Waterschap of Rijkswaterstaat het vanwege klimaatverandering onverantwoord achten om hier de komende 30 jaar (de economische afschrijving van de nieuwe investeringen) de beoogde functies te vestigen.

In het kader van de vormgeving van de nieuwbouw zal het voorzorgbeginsel worden gehanteerd met het oog op het voorkomen van zoönose. Immers het voorzorgbeginsel schrijft voor dat men zich ervoor moet inspannen om blootstellingsrisico's zo klein mogelijk te maken, ook al is er volgens beschikbare inzichten geen sprake van aantoonbare gezondheidseffecten[17].

Van belang is hoe dan ook dat er in de directe nabijheid geen sprake is van veehouderijen of andere functies waar grote concentraties van dieren te verwachten zijn. Door keuze van vegetatie en doelmatig afvalbeheer wordt ongedierte voorkomen en het risico op tekenbeten verminderd. Verder zullen waar nodig maatregelen worden genomen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen in/aan woongebouwen op locaties waarbij sprake zal zijn van een verhoogd contactrisico met uitwerpselen en/of dode vleermuizen en andere dieren, bijvoorbeeld in relatie tot een tuin, terras of balkon. Dit is overeenkomstig de richtlijnen van de WHO[18].

De nieuwe natuur kan in geval van een overstroming bijdragen aan het afremmen van de stroomsnelheid, waardoor minder snel sprake zal zijn van erosie en/of het wegspoelen van bebouwing.

<u>Plaats van het project</u>
Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

<u>a) het bestaande grondgebruik</u>
De projectlocatie en de wijde omgeving zijn sinds jaar en dag droog gelegd en in cultuur gebracht. Het bestaande grondgebruik van de projectlocatie zelf betreft agrarisch gebruik.

<u>b) de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</u>
De projectlocatie en het omliggende gebied bevatten geen natuurlijke hulpbronnen. Het betreft in cultuur gebrachte gebieden.

[17] o.m. Rechtbank Oost Brabant 17 oktober 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:6305
[18] PREDICT, *Living safely with bats*, juli 2018, Africa version

Voor wat betreft het effect op aanwezige natuurgebieden heeft onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositie. Uit het onderzoek blijkt dat geen drempelwaarden zullen worden overschreden. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1.1.

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

i) wetlands
Er is geen sprake van een wetland in het gebied. Het plan leidt evenmin tot een aantasting van het bestaande waterbergende en/of -afvoerende vermogen van het systeem.

ii) kustgebieden
Er is geen sprake van kustgebied. De zee bevindt zich op enige afstand.

iii) berg- en bosgebieden;
Er is geen sprake van berg- of bosgebied.

iv) reservaten en natuurparken;
Er is geen sprake van reservaten of natuurparken in de directe omgeving.

v) gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (1) en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (2).
De ontwikkeling heeft geen effecten voor beschermde natuurgebieden, zie paragraaf 5.1.1.

vi) gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden
Er is geen sprake van overschrijding van de milieukwaliteitsnormen in het gebied. Verwezen wordt naar paragraaf 6.3.

vii) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
Er is in Europese context geen sprake van gebied met een hoge bevolkingsdichtheid, ook al is Nederland als zodanig een dichtbevolkt land. Reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat relatief weinig hoogbouw aanwezig is.

viii) landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Het landschap is van beperkt historisch of cultureel belang. De beoogde nieuwbouw sluit aan bij de structuur van het gebied.

Wat betreft archeologie is van belang dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet onaanvaardbaar zullen worden verstoord door de bouwwerkzaamheden. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.

Kenmerken van het potentiële effect

De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in beschouwing worden genomen en in het bijzonder betrekking hebben op:

a) het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);

Het mogelijke effect van het project beperkt zich tot de belendende percelen en ook daar is het milieueffect gering. Op dit punt kan ook worden verwezen naar de informatie die is opgenomen onder het kopje 'cumulatie'.

b) het grensoverschrijdende karakter van het effect;

De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de bevolking van België, het Verenigd Koninkrijk of Duitsland. Dit geldt ook voor de bevolking van verderaf gelegen nationale staten.

c) de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

De ontwikkeling kan als weinig complex worden gekarakteriseerd, ook wat betreft het effect daarvan.

d) de waarschijnlijkheid van het effect;

Het is waarschijnlijk dat het effect van de ontwikkeling zich zal beperken tot enkele meters afstand van de perceelgrens en ook daar gering zal zijn.

e) de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;

De ontwikkeling zal voor onbepaalde tijd worden bestemd, aangevraagd en vergund. De gebouwen zullen voortdurend aanwezig zijn. Het gebruik zal gedurende het gehele etmaal en het gehele jaar plaatsvinden. Door verhuizing van de bewoners, sloop van de gebouwen en verwijdering van verdere infrastructuur is het effect van de ontwikkeling omkeerbaar, zij het dat in geval van sloop fundatiepalen in de grond aanwezig kunnen blijven. Door het rooien van aanplant kan de natuurontwikkeling worden omgekeerd.

6.1.3. SMB-Beoordeling

In deze context dient verder te worden beoordeeld of de onderhavige ontwikkeling moet worden beschouwd als een zogenaamd 'plan of programma' als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder a, van de Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2011 (hierna ook: de SMB richtlijn). Immers artikel 7.2, lid 1, lid 2 en lid 5 van de Wet milieubeheer jo. artikel 3, lid 3, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna ook: het Besluit mer) strekken mede ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn. In kolom 3 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit mer zijn op plannen benoemd waarvoor in het Nederlandse recht voor de uitvoering van het bepaalde in artikel 3, lid 2, aanhef en onder a, van de SMB-richtlijn een milieueffectrapportageplicht kan gelden.

De met onderhavige bestemmingsregeling door te voeren veranderingen kunnen worden beschouwd als kleine wijzigingen in de zin van artikel 2, lid 3 van de richtlijn welke verder geen mogelijke milieueffecten hebben.

Toch is van belang om na te gaan of sprake kan zijn van mogelijke aanzienlijke effecten zoals bedoeld in artikel 3, lid 5 jo. bijlage II van de SMB-richtlijn. In het nuvolgende wordt ingegaan op de mogelijke effecten zoals benoemd in deze bijlage, waarbij per mogelijk effect steeds in cursief een beoordeling is toegevoegd.

1. De kenmerken van plannen en programma's, in het bijzonder gelet op:

- de mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;
  - *In het kader van het bestemmingsplan kunnen de in het plan betrokken gronden worden beschouwd als hulpbron. Deze gronden zullen worden toegewezen aan de bouw van nieuwe woningen en natuuraanleg. Het bestemmingsplan zal het kader vormen voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en omvang past in het gebied ter plaatse. Er is sprake van een voor deze ontwikkeling passende en algemeen geaccepteerde gebruiksvoorwaarden.*

- de mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;
  - *Het bestemmingsplan zal geen andere plannen of programma's beïnvloeden.*
- de relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;
  - *In het kader van deze toelichting wordt overeenkomstig het provinciale beleid al ingegaan op de relevante duurzaamheidsaspecten. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.1 en 3.4.1.*
- milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma;
  - *Voor een beoordeling van de relevante milieuaspecten wordt verwezen naar overige paragrafen van dit hoofdstuk. Op dit vlak is sprake van een milieubelasting die in algemene zin dient te worden verwacht in stedelijk gebied als het onderhavige.*
- de relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijv. plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).
  - *Verwezen wordt naar de overige paragrafen van dit hoofdstuk alsook naar paragraaf 5.1 en hoofdstuk 5.*

2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed, in het bijzonder gelet op:

- de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;
  - *De betrokken ontwikkeling wordt als realiseerbaar beoordeeld in het kader van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar verwachting zal de nieuwbouw voor de voorzienbare toekomst aanwezig blijven en zal deze nieuwbouw continu worden gebruikt voor de daarvoor bestemde functies. Door sloop van de gebouwen en beëindiging van het gebruik zijn mogelijke effecten op gebieden in de omgeving omkeerbaar.*
- de cumulatieve aard van de effecten;

- *Er is sprake van een op zichzelf staand initiatief. De cumulatieve invloed van de verkeersontwikkeling in samenhang met autonome ontwikkelingen op dat vlak zijn in de beschouwing betrokken. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2..*

- de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen);
  - *Onderhavige ontwikkeling sluit geen risico's in voor de omgeving. Andersom is er geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de toekomstige bewoners en andere gebruikers van het gebied. Verwezen wordt naar paragraaf 6.6.*
- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
  - *Het ruimtelijke bereik van onderhavige ontwikkeling is zeer gering. De belangrijkste factor daarbij zal zijn dat de nieuwe bebouwing zichtbaar zal zijn voor de omgeving.*
- de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:

- bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed;
  - *er is geen sprake van bijzondere natuurlijke kenmerken, ook al zal sprake zijn van een versterking van de natuurwaarden. Het aanwezige molenbiotoop zal worden gerespecteerd, verwezen wordt naar paragraaf 5.2.2..*
- de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden;
  - *Er worden geen milieukwaliteitsnormen overschreden met uitzondering van die voor geluid. Op dit vlak worden aanvullende maatregelen getroffen overeenkomstig de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijke beleid. Verwezen wordt naar paragraaf 6.2.1.*
- intensief grondgebruik;
  - *In overwegende mate zal sprake zijn van extensief grondgebruik. Dit is passend voor de onderhavige locatie en voor het overige ook in overeenstemming met het beleid dat is gericht beperking van bebouwing in het buitengebied.*
- de effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.
  - *Er is geen sprake van relevante effecten op beschermde gebieden en landschappen. In de relevante omgeving is geen sprake van beschermde landschappen.*

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om voor onderhavig project een m.e.r.-procedure te doorlopen, gelet op de schaal en omvang van het project, de te verwachten effecten op de omgeving en de aard van de omgeving.

6.2. Geluid
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

6.2.1. Wegverkeerslawaai
In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Voor het buitenstedelijk gebied bedraagt deze zone 250 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 400 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Toetsing
Op de Kanaalweg geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur wat betekent dat hier een geluidszone voor geldt. Ook de Zwinstraat is relevant om in de beschouwing te betrekken. In de beoogde situatie is sprake van de beoogde oprichting van drie nieuwe woningen. Een woning wordt aangemerkt als een (te beschermen) geluidgevoelig object. De woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Kanaalweg. In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden voor het aspect wegverkeerslawaai[19].

Uit de rapportage akoestisch onderzoek blijkt dat hogere waarden dienen te worden aangevraagd vanwege de geluidbelasting van de Kanaalweg. De geluidbelasting van deze weg, inclusief aftrek Wgh, is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (maar lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB).

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren stuiten op bezwaren van onder andere verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard:

De Kanaalweg betreft een doorgaande gebiedsontsluitingsweg. Het afsluiten of autoluw maken van deze weg vormt geen optie en dit zou hoogstens leiden tot verplaatsing van wegverkeerslawaai. Het aanbrengen van geluidarm asfalt is niet kosteneffectief nu hier sprake is van slechts drie nieuwe woningen. Bovendien is geluidarm asfalt geen duurzame oplossing omdat dit asfalt iedere 3-4 jaar zal moeten worden vervangen om de vereiste geluidreductie te kunnen blijven waarborgen.

Het aanbrengen van geluidschermen doet afbreuk aan de natuurwaarden en landschappelijke waarden. Verder komt dit ook de sociale veiligheid niet ten goede.

Verwezen wordt verder naar het akoestische rapport.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle beschouwde wegen (zonder aftrek Wgh) op het bouwplan varieert tussen 52 – 58 dB. Dit kan worden beschouwd als een voor dit gebied gebruikelijk akoestisch klimaat.

Gelet op voorstaande kan het geheel van het akoestisch klimaat rond de nieuw te bouwen woningen dan ook als aanvaardbaar worden beschouwd. In samenhang met onderhavig bestemmingsplan wordt een besluit hogere waarden genomen.

6.2.2. Spoorweglawaai

Tevens dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel spoorweglawaai. Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone.

Toetsing
Op circa 6,5 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich het station Knokke-Heist (België), waar de spoorlijn Brugge – Knokke eindigt. De maximale geluidzone van een spoor bedraagt circa 1.200 meter, waardoor de te realiseren woningen aan de Kanaalweg niet binnen een geluidzone van een spoor gelegen is.

[19] Adromi, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Kanaalweg Retranchement*, 22 oktober 2022, bijlage 6. Het akoestische rapport gaat uit van een andere verkaveling dan thans is gekozen. Bepalend hierbij is evenwel de berekende geluidbelasting op een bepaalde afstand tot de weg en dit is ook als uitgangspunt gehanteerd in dit bestemmingsplan.

Raillawaai heeft dus geen invloed heeft op het plangebied.

6.2.3. Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een geluidzone hebben. In de nabijheid van het plangebied waar deze bestemmingsplanherziening betrekking op heeft is géén geluidgezoneerd industrieterrein gelegen.

Voor bedrijven die niet zijn gelegen op geluidgezoneerd industrieterrein dient aandacht te worden besteed aan de individuele geluidvoorschriften die gelden op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een aan het bedrijf verleende omgevingsvergunning milieu.

Toetsing

De woningen zijn niet gelegen in de directe omgeving van bedrijvigheid en valt buiten een bestemde 'geluidzone – industrie' waarbinnen moet worden getoetst aan de Wgh. In de directe omgeving van de beoogde woningen bevinden zich enkel woningen en agrarische gronden. Het is zonder planologische afwijking niet mogelijk voor een bedrijf zich hier te vestigen. Van geluidbelasting afkomstig van aanwezige of bestemde bedrijven is dus geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen aspecten zijn die zich verzetten tegen de komst van nieuwe woningen aan de Kanaalweg.

6.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een plan niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Zie tabel 1 voor de grenswaarden.

Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

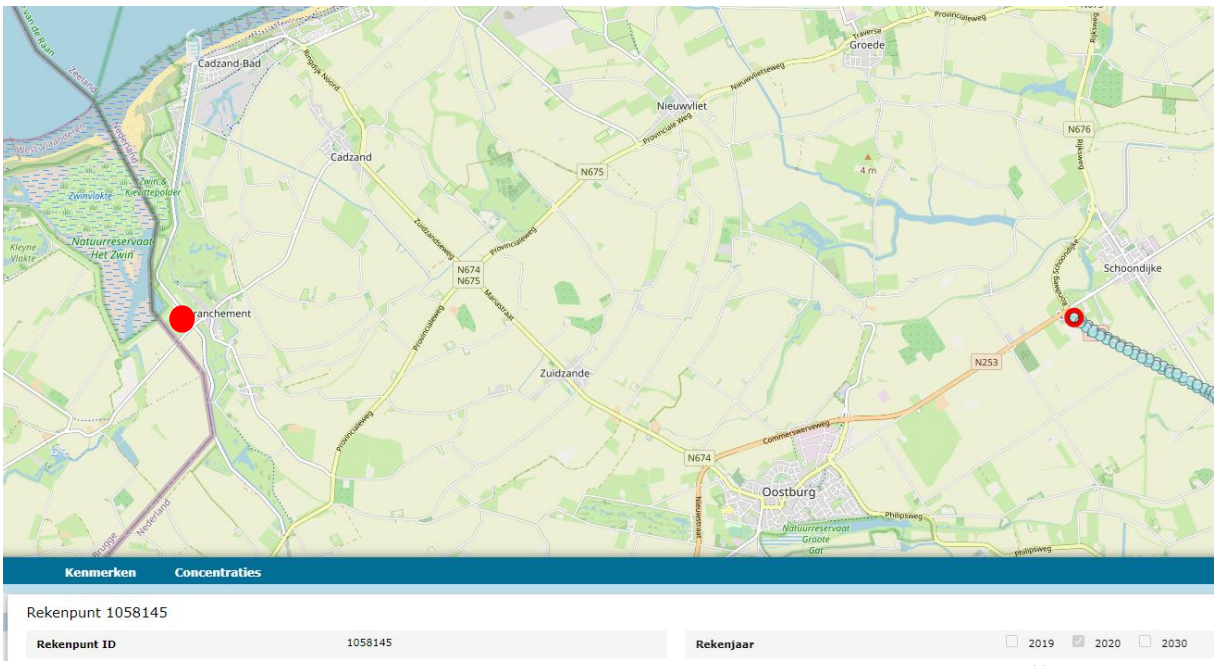
stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Toetsing

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel enkel grasland. In de beoogde situatie worden drie woningen en een dito aantal bijgebouwen gerealiseerd. Dit is een dermate geringe ontwikkeling dat

het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Verwezen wordt ook naar de berekening met de NIBM tool 2022 in tabel 2.

In onderstaande afbeelding 23 is een uitsnede opgenomen van de NLS-monitoringsviewer. Hieruit blijkt dat het dichtstbijzijnde meetpunt gelegen is op 11,3 kilometer van het plangebied. Dichterbij zijn geen rekenpunten bekend. Op dit meetpunt worden de grenswaarden van maatgevende stoffen geen van allen overtreden. Daar er in de nabije omgeving van het plangebied geen noemenswaardige wegen lopen of bedrijven aanwezig zijn welke de uitstoot vergroten, kan worden uitgegaan van de resultaten van het meetpunt. De omgeving van het plangebied kent dus een goede luchtkwaliteit en kan dus gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 23: Uitsnede NSL-monitoringstool en plangebied (indicatief voorzien van rode stip) (Bron: https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	126
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,08**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
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		

Tabel 2: berekening NIBM tool

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

6.4. Geur

Bij het oprichten van geurgevoelige objecten dient in bepaalde gevallen rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor vergunningplichtige veehouderijen gelden de geurregels uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn naast normen voor geur, ook afstandseisen gesteld. Voor wat betreft geurhinder wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied. Krachtens gemeentelijk beleid mag deze afstand worden gereduceerd.

Toetsing

De beoogde woning wordt beschouwd als geurgevoelig object. Omdat in de directe omgeving geen sprake is van bedrijvigheid is geen geurhinder te verwachten. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een geurcirkel die over het perceel aan de Kanaalweg vallen.
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

6.5. Bodem

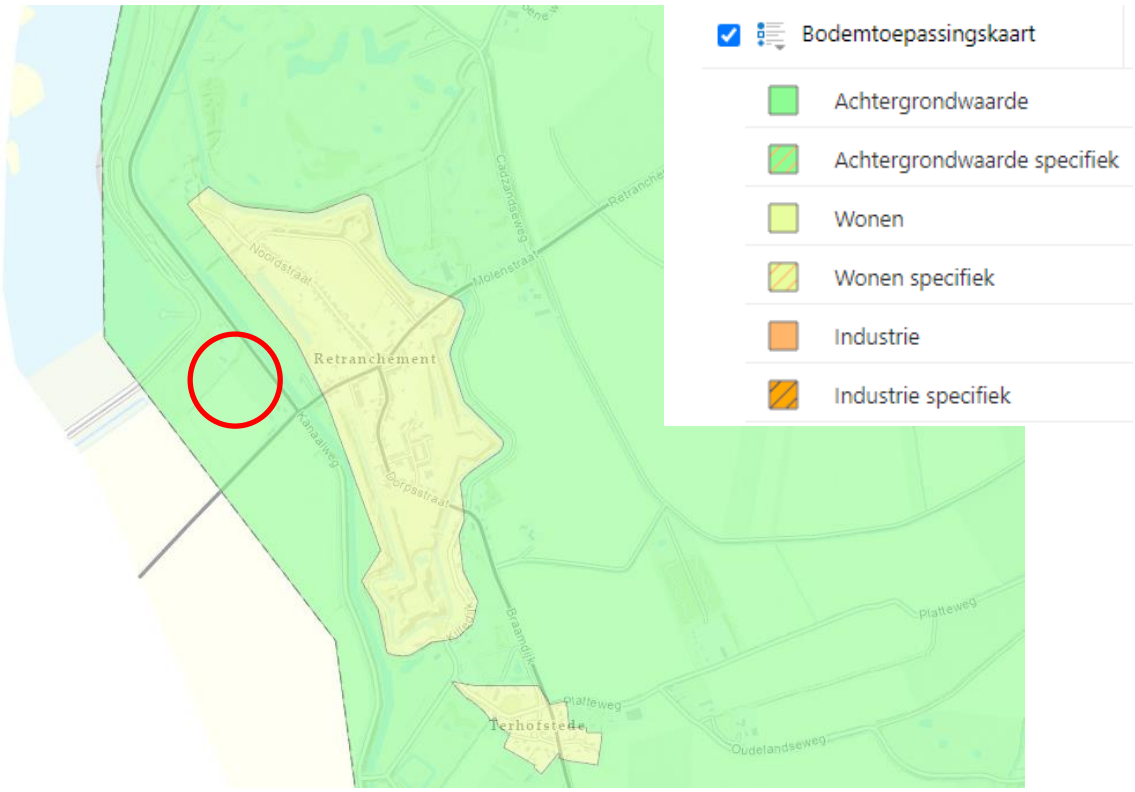
Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Uit de bodemtoepassingskaart van de provincie Zeeland (uitsnede in afbeelding 24) komt naar voren dat onderhavige locatie voldoet aan de kwaliteitswaarden voor de functie wonen, daar het de achtergrondwaarden heeft.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft desalniettemin een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden[20]. Hieruit volgt dat de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik.

[20] MCG Zuidwest, *Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kanaalweg ong. Retranchement*, 12MCG346.10, 12 september 2021, bijlage 7



Afbeelding 24: Uitsnede bodemkwaliteitskaart, planlocatie indicatief rood omlijnd (Bron: Geoloket: Zeeuws Bodemvenster)

6.6. Externe veiligheid

6.6.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeheten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).
Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.
Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

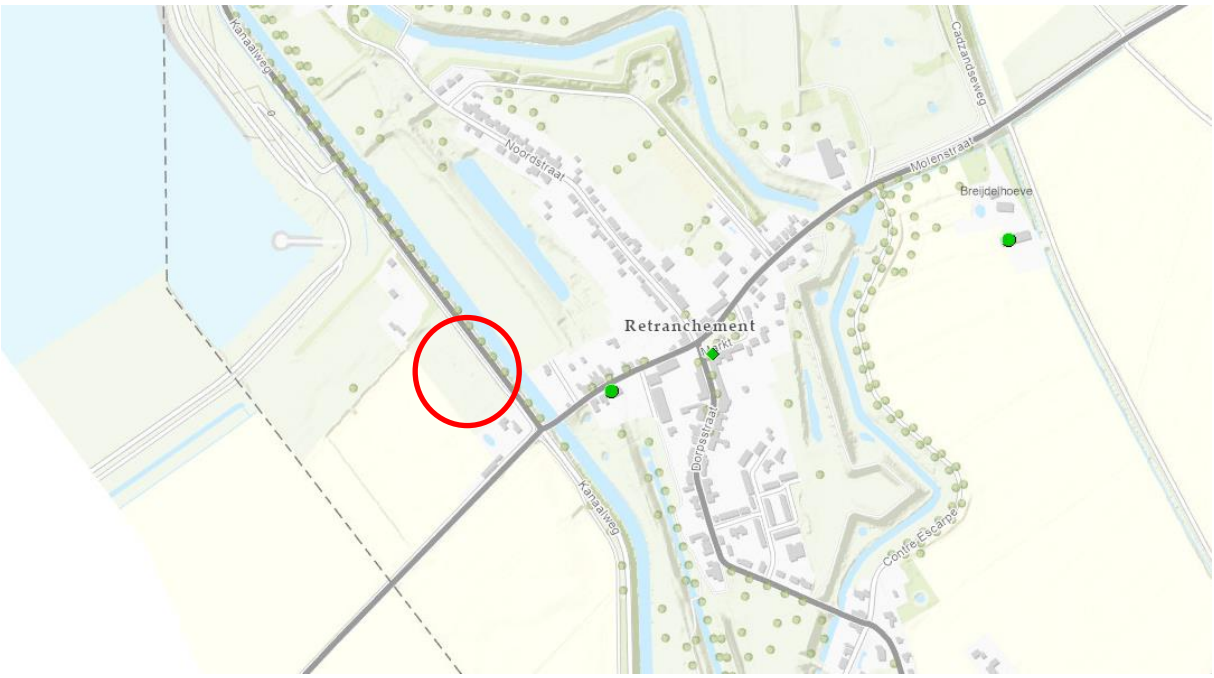
Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

6.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Toetsing

De te realiseren woningen aan de Kanaalweg worden aangemerkt als kwetsbare objecten in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen.

Wat betreft overige risicovolle inrichtingen, transport en overige risicobronnen kan aan de hand van bijgevoegde risicokaart (afbeelding 25) geconcludeerd worden dat deze niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.



Afbeelding 25: Risicobronnen in de omgeving van de Kanaalweg. Planlocatie is indicatief in het rood weergegeven. (Bron: www.risicokaart.nl)

6.7. Spuitzonering

Uit jurisprudentie blijkt verder de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een aandachtszone hanteert van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar

gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt[21]. Indien een kortere afstand wordt aangehouden tussen een gevoelige functie en gronden waar sprake kan zijn van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, dan dient een planologisch besluit volgens genoemde rechtspraak te voorzien in een deugdelijke motivering van die kortere afstand.

Een reguliere aanwezigheid in de buitenlucht dient hierbij als het bepalende blootstellingsscenario te worden beschouwd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake in de tuin bij een woning (verblijf op een terras, spelende kinderen etc.). Blootstelling in een gebouw is hierbij niet bepalend, alleen al omdat in die situatie geen sprake zal zijn van blootstelling van de huid (druppels) en/of orale blootstelling (hand-mond bewegingen).

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt gereguleerd door Verordening 528/2012/EU (hierna ook: Biocidenverordening). In deze Verordening is bepaald dat alleen gewasbeschermingsmiddelen op de Europese markt mogen worden toegelaten waarvan voldoende is vastgesteld dat deze geen gevaar vormen voor de volksgezondheid. Daarbij wordt naast blootstelling via consumptie ook blootstelling bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen beoordeeld, zowel voor betreft toepassers als voor omwonenden (blootstelling niet door consumptie of toepassing), waaronder mensen met een bijzondere kwetsbaarheid (artikel 19 en punt 24 van bijlage VI van de Verordening). Voor wat betreft die laatste groep wordt de bescherming van zwangeren en kleine kinderen concreet benoemd (punt 3 van de considerans van de verordening).

Voorgaande betekent dat geen rekening behoeft te worden gehouden met toegelaten gewasbeschermingsmiddelen welke als schadelijk voor de volksgezondheid mogen worden beschouwd bij toepassing volgens het gebruiksvoorschrift. Relevant daarbij is dat een beoordeling aan de hand van de Verordening ervan uitgaat dat een gewasbeschermingsmiddel geen gevaar voor de volksgezondheid mag opleveren, zonder dat hiervoor aanvullende maatregelen zouden moeten worden getroffen in de vorm van afscherming o.i.d., aangezien in de toelatingsprocedure een reëel, worst case gebruikspatroon dient te worden aangehouden (zie artikel 19, lid 2a van de Verordening).

Uit rechtspraak kan worden afgeleid onder welke voorwaarden een kortere afstand gerechtvaardigd kan zijn. In een recente uitspraak[22] is geoordeeld: “Een kleinere afstand kan aanvaardbaar zijn indien (bijvoorbeeld) driftreducerende maatregelen worden getroffen”. In deze uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat, in het geval het agrarische perceel direct gelegen is naast het perceel met de gevoelige functie, het plaatsen en in stand houden van een struweelhaag voldoende is onderbouwd dat een kortere afstand van 50 meter kan worden aangehouden. Onderhoud en instandhouding van een dergelijke haag dient daarbij te worden verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting.

De met deze uitspraak ingezette lijn is in een andere uitspraak bevestigd[23], waarbij in die uitspraak wordt verwezen naar het zogenaamde OBO onderzoek van RIVM. Uit dit rapport van RIVM blijkt dat

[21] ABRvS 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855
[22] ARRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3160 (Hooghoutseweg) heeft betrekking op wonen nabij een algemene agrarische bestemming.
[23] ARRvS 25 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:269 (Zilkerbinnenweg) heeft betrekking op wonen nabij bollenteeltpercelen.

mensen in de nabijheid van agrarische gronden blootgesteld staan aan kleine hoeveelheden stoffen afkomstig uit gewasbeschermingsmiddelen die niet alleen uit voedsel afkomstig zijn[24]. Uit dit onderzoek van RIVM blijkt eveneens, dat mensen die dichtbij landbouwpercelen wonen, gemiddeld iets gezonder lijken te zijn dan personen die daar verder vandaan wonen. De Gezondheidsraad komt tot dezelfde conclusies[25]. In genoemde uitspraak wordt overwogen dat ook het Ctgb de bevindingen van RIVM heeft bevestigd.

Nu bollenteelt ook gepaard gaat met inzet van gewasbeschermingsmiddelen die niet mogen worden toegepast op voedselgewassen, zijn de conclusies van het OBO rapport in zoverre ook representatief te noemen voor andere, op menselijke consumptie gerichte, teelten. Gelet hierop zijn er vooralsnog geen aanwijzingen dat sprake is van gezondheidsrisico's vanwege het wonen nabij agrarische gronden.

Ook in een recente uitspraak van maart dit jaar, heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland geoordeeld dat een kleinere afstand kan worden aangehouden, mits dit op basis van zorgvuldig en op locatie toegesneden onderzoek deugdelijk kan worden gemotiveerd[26].

In veel van de genoemde uitspraken wordt daarbij ook steeds het belang van het aanbrengen van een vanggewas of een andere vorm van afscherming benadrukt in situaties waarin sprake is van een korte onderlinge afstand of zelfs aan elkaar grenzende tuinen en gewaspercelen. In lijn daarmee wordt in onderhavig bestemmingsplan voorzien in het aanplanten en in stand houden van een afschermende windhaag aan de achterzijde van de nieuwe woonpercelen, waar deze grenzen aan agrarisch bestemde gronden[27].

6.8. Bedrijven en milieuzonering

Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van bedrijven te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen en dienen als handvat om concrete situaties maatwerk te kunnen leveren.

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de

[24] RIVM Rapport 2019-0052 Onderzoek Blootstelling Omwonenden (OBO) *Bestrijdingsmiddelen en omwonenden Samenvattend rapport over blootstelling en mogelijke gezondheidseffecten*
[25] Gezondheidsraad, *Vervolgadvies gewasbescherming en omwonenden*, 2010/10, Den Haag 2020, p. 36
[26] Rechtbank Midden Nederland 19 maart 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:1048
[27] Vergelijk in dit verband ABRvS 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3904, waarin is overwogen dat aannemelijk is dat een driftreducerende voorziening bestaande uit dubbele hagen leidt tot een ruime driftreductie.

nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

Toetsing
De afstand tussen het plangebied en de inrichtingen in de omgeving is voldoende groot en vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De aanwezige inrichtingen worden met de komst van de nieuwe woningen niet in hun functioneren belemmerd.

6.9. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering geen aspecten die de oprichting van nieuwe woningen in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de woningen ter geen beperkende werking op nabijgelegen woningen.

7. Juridische planopzet

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat de verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover er regels aan deze aanduidingen zijn gekoppeld. Soms heeft een aanduiding dus juridisch gezien geen enkele betekenis. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van de bestemmingsplanherziening.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken.

Voor de regels en verbeelding in dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals die voor de omliggende gronden geldt in het bestemmingsplan ‘2e herziening Buitengebied’. De enkelbestemming 'Wonen-1' wordt van toepassing en de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie – 2’ blijft van toepassing. Tevens is de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’behouden voor de woning aan de Rijksweg 2, die behouden blijft. Een bouwvlak is ingetekend voor de oprichting van drie vrijstaande woningen en bijgebouwen. De regeling uit het bestemmingsplan ‘2e herziening Buitengebied’ is - voor zover van toepassing - integraal overgenomen. In de regeling wordt tevens de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bestaande woning en bedrijfsbebouwing eerst gesloopt worden en de natuur wordt aangeplant voordat de nieuwbouwwoningen gerealiseerd morgen worden. Daarnaast geldt een voorwaardelijke verplichting tot het aanplanten en in standhouden van een haag aan de achterzijde van de percelen om nadelige effecten als gevolg van de drift van gewasbeschermingsmiddelen te beperken.

Toelichting

De toelichting heeft géén juridisch bindende werking, maar vervult een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit plan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. Als alternatief hiervoor kan een anterieure exploitatieovereenkomst worden afgesloten en daar is in onderhavige situatie voor gekozen.

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Er zijn geen gemeentelijke kosten aan verbonden. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Overige gemeentelijke kosten kunnen in rekening worden gebracht via een anterieure overeenkomst en op grond van de Legesverordening.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

Hiermee is voldoende verzekerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1. Participatie

Initiatiefnemer heeft te kennen gegeven alle eigenaren van omliggende percelen te hebben geïnformeerd over de plannen. Hieruit blijkt niet dat er overwegende bezwaren tegen de bouw van de nieuwe woningen is.

8.2.2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter visie gelegd.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van XXX tot en met XXX zes weken ter visie gelegen.
Bekendmaking heeft plaatsgevonden via het gemeenteblad en de Zeeuws Vlaamse Advertentieblad.

Bijlagen

Bijlage 1 – Landschappelijke inpassing Kanaalweg Retranchement
Bijlage 2 – Landschappelijke inpassing Dijkske 1 Eede
Bijlage 3 – Quickscan ecologie Kanaalweg Retranchement
Bijlage 4 – Quickscan ecologie Dijkske 1 Eede
Bijlage 5 – Stedenbouwkundige beoordeling
Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 8 – Nader ecologisch onderzoek Dijkske Eede
Bijlage 9 – Stikstofonderzoek Dijkske Eede
Bijlage 10 – Stikstofonderzoek Kanaalweg Retranchement
Bijlage 11 – Formulier watertoets
Bijlage 12 – Besluit hogere waarden wegverkeerslawaai
Bijlage 13 – Bouwtitel Bonteweg 5 Sluiskil