Notitie ’beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’

(NL.IMRO.1714.bpplatteweg2-ON01)

Sluis, 28 april 2022

Inhoudsopgave

Notitie 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Platteweg 2 Retranchement' 1
1. Inleiding 3
1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan 'Platteweg 2 Retranchement' 3
2. Overzicht ingediende zienswijzen 3
3. Leeswijzer 4
2. Initiatief Platteweg 2 Retranchement 5
3. Samenvatting zienswijzen 8
1. Samenvatting zienswijze reclamant 1 8
2. Samenvatting zienswijze reclamant 2 10
3. Samenvatting zienswijze reclamant 3 11
4. Samenvatting zienswijze reclamant 4 11
5. Samenvatting zienswijze reclamant 5 12
6. Samenvatting zienswijze reclamant 6 13
3. Beantwoording zienswijzen 14
1. Themagewijze beantwoording 14
2. Beantwoording zienswijze reclamant 1 18
3. Beantwoording zienswijze reclamant 2 22
4. Beantwoording zienswijze reclamant 3 22
5. Beantwoording zienswijze reclamant 4 23
5. Beantwoording zienswijze reclamant 5 23
6. Beantwoording zienswijze reclamant 6 23
4. Ambtshalve aanpassingen 24

1. Inleiding

1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ en de ontwerp-omgevingsvergunning voor bouwen van de woning op het perceel Platteweg 2 te Retranchement heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan is gericht op de herbouw van de bestaande woning op het perceel Platteweg 2 te Retranchement, de realisatie van een woning met een Nieuwe Economische Drager ter plaatse van de bestaande loods op het perceel Platteweg 2 en de realisatie van één woning op het perceel Platteweg ongenummerd te Retranchement (perceel kadastraal bekend als: Sluis, sectie L, nummer 1407 (ged.)).

Gedurende de periode van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ ter inzage gelegen op grond van de Inspraakverordening gemeente Sluis. Gedurende deze periode zijn twee vooroverlegreacties ontvangen en vier inspraakreacties. Deze reacties hebben geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Op 28 januari 2021 heeft de raad besloten om een coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro te nemen voor de desbetreffende procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ (NL.IMRO.1714.bpplatteweg2-ON01) en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de woning op het perceel Platteweg 2 te Retranchement heeft in de periode van 29 juli 2021 tot en met 8 september 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 28 juli 2021 publicatie in het Gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen:

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1.	Straatman Koster advocaten	6 september 2021 (poststuknummer: 21.11906)
2.	Reclamant 2	7 september 2021 (poststuknummer: 21.11927)
3.	Reclamant 3	7 september 2021 (poststuknummer: 21.11929)
4.	Reclamant 4	7 september 2021 (poststuknummer: 21.11930)
5.	Reclamant 5	7 september 2021 (poststuknummer: 21.11938)
6.	NBV ’t Duumpje West Zeeuws-Vlaanderen	9 september 2021 (poststuknummer: 21.11969)

Naast deze zienswijzen hebben wij een reactie ontvangen van de Provincie Zeeland dat zij geen zienswijze zullen indienen, maar dat de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan aan de provincie dienen te worden voorgelegd om de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming te kunnen beoordelen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ heeft met ingang van 29 juli 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 8 september 2021. De zienswijze van reclamant 6 is weliswaar buiten deze termijn ontvangen, maar al wel verzonden op 8 september 2021. Op grond van artikel 3.16 lid 3 jo. 6.9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de zienswijze ontvankelijk.

De overige zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ ter inzage heeft gelegen, ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk lettende op het bepaalde in de Awb en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 wordt beschreven wat het initiatief inhoudt en aan welke beleidskaders is getoetst. In paragraaf 3 van deze notitie ‘beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. In paragraaf 4 worden de ontvangen zienswijzen beantwoord. In paragraaf 5 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen reacties wordt geconcludeerd of en zo ja, op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Initiatief Platteweg 2 Retranchement

In deze paragraaf worden eerst de achtergrond en de precieze plannen omschreven van het initiatief tot herontwikkeling van het perceel Platteweg 2 te Retranchement. De initiatiefnemer wil ter plaatse op zijn eigen perceel blijven wonen, in een gemoderniseerde woning die voldoet aan de hedendaagse woonwensen. Daartoe wordt de bestaande woning gesloopt en opnieuw gebouwd op min of meer dezelfde plek. Ook de aangrenzende grote loods wordt gesloopt.

In opdracht van de initiatiefnemer is op 14 juli 2017 een stedenbouwkundige analyse en visie voor de herontwikkeling van de percelen gepresenteerd aan het college van B&W. Daarbij is ingezet op de ontwikkeling van drie erven c.q. woonpercelen langs de Platteweg te Retranchement. Het initiatief heeft zich in de tijd geëvolueerd, waarbij in de loop van 2018 een kok uit het Zeeuws-Vlaamse land belangstelling toonde om zich op één van de erven te vestigen. Op 19 mei 2020 heeft het college van B&W van Sluis besloten om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en heeft de initiatiefnemer uitgenodigd om de benodigde bestemmingsplanprocedure op te starten.

De ontwikkeling heeft betrekking op drie percelen die in het vervolg worden omschreven als het middelste perceel (kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, nummer 1352 en 1408 (ged.)), het oostelijke perceel (kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L nummer 1351 en 1422 (ged.)) en het westelijke perceel (kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L nummer 1407 (ged.)). Hieronder wordt per perceel aangegeven wat de bestaande situatie is en wat het bestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ mogelijk maakt.

Middelste perceel
Op het middelste perceel is momenteel één woning aanwezig waar de initiatiefnemer woonachtig is. Tevens is een hier een Nieuwe Economische Drager (hierna: NED) vergund in de vorm van een ‘showtuin met ontvangstruimte’. Dit is verankerd in bijlage 8 bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’. De showtuin heeft een beperkt aanbod van tuintafels, moderne kunst en tuinobjecten. Ten behoeve daarvan is een kleine opslag- en ontvangstruimte van 40 m² in de hoek van de grote loods in gebruik.

In het voorliggend bestemmingsplan krijgt het middelste perceel de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3 A’. Het gehele perceel heeft de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen -1’. Op een gedeelte van het perceel ligt de bouwaanduiding ‘bouwvlak’ en ter plaatse van deze bouwaanduiding is een aantal aanduidingen opgenomen ten aanzien van de toegestane bouwmaten. Op het perceel is tevens aan een gedeelte de aanduiding ‘erf’ toegekend. Op grond van de regels van het bestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ is ter plaatse van dit perceel maximaal één woning toegestaan met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter en met een maximale inhoud van 1.000m³. Tevens is een NED in de vorm van een showtuin met ontvangstruimte toegestaan. De opslag wordt ondergebracht in het nieuwe bijgebouw bij de woning, dat volgens vigerend beleid maximaal 120 m² groot mag zijn. Het nieuwe bijgebouw krijgt daarmee een gedeelte voor de Nieuwe Economische Drager en een gedeelte voor privégebruik. De opslag vergt dan ook geen extra ruimtebeslag en voldoet daarmee aan de regeling rond de NED. Voor een planologisch juridische borging hiervan zal aan de regels worden toegevoegd dat maximaal 40 m² benut mag worden voor opslag ten behoeve van deze NED.

Westelijk perceel
Het westelijk perceel valt momenteel onder het bestemmingsplan ‘Kleine Kernen gemeente Sluis’ en het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’. Onder het regime van beide bestemmingsplannen heeft het westelijke perceel een agrarische bestemming. De gronden die vallen binnen het westelijke perceel, behoren al vele decennia bij het akkerbouwbedrijf Platteweg 2 en zijn al lang en nog steeds in gebruik als weide.

In het voorliggend bestemmingsplan krijgt het westelijke perceel de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3 A’. Aan een gedeelte van het westelijke perceel is de bouwaanduiding ‘bouwvlak’ toegekend. Ter plaatse van deze aanduiding gelden specifieke eisen ten aanzien van de toegestane bouwmaten. Daarnaast ligt op een gedeelte van het westelijk perceel de functieaanduiding ‘erf’. Op grond van de regels in het bestemmingsplan ‘Platteweg 2 Retranchement’ is ter plaatse van dit perceel maximaal één woning toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter, en met een maximale inhoud van 1.000 m³.

Oostelijk perceel
Op het oostelijk perceel staat momenteel een loods met een oppervlakte van 1.225 m² en een inhoud van 6.500 m³. De aanwezige loods is in planologisch opzicht een bijgebouw bij de bestaande woning op het perceel Platteweg 2 te Retranchement.

In het voorliggend bestemmingsplan krijgt het oostelijk perceel de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 A'. Het gehele perceel heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen -2'. Op grond van deze functieaanduiding is op het oostelijk perceel de realisatie van één woning mogelijk met hierin een Nieuwe Economische Drager die betrekking heeft '*een ontvangstruimte voor een culinaire beleving alsmede het bedenken en bereiden van culinaire gerechten en nieuwe foodconcepten en het telen van ingrediënten daarvoor*'. Essentieel in het gebruik en ook uitgesloten in de regels is dat het hier zou gaan om horeca; het exploiteren van een restaurant is uitgesloten op deze locatie. De gedachte is om een thuis voor een kok te realiseren: een woonbestemming met ruimte om te experimenteren met nieuwe recepten en daarover te sparren met collega-koks. Onderdeel van het experiment is om nieuwe recepten te laten proeven door (uitsluitend) genodigden. Vergelijkbaar met een wijnproeverij of met een onderwijsinstelling die in het kader van de opleiding mensen uitnodigt om (culinair) verzorgd te worden. Er is nadrukkelijk geen ruimte voor vrije inloop. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit nog wat explicieter worden gemaakt.

Aan het oostelijk perceel wordt gedeeltelijk de bouwaanduiding 'bouwvlak' toegekend. Ter plaatse van deze bouwaanduiding is een aantal specifieke bouwmaten opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan mag de woning maximaal 450 m² groot zijn met een maximale inhoud van 2.000 m³. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan respectievelijk 6 en 10 meter. Het perceel heeft tevens gedeeltelijk de functieaanduiding 'erf'.

Beleidsmatige onderbouwing
De beoogde herontwikkeling van de drie percelen past op de volgende wijze binnen de vigerende beleidskaders:

- Op het middelste perceel wordt een bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. Dit is mogelijk door toepassing van de rood-voor-rood regeling uit artikel 2.7 en bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.
- Op het oostelijke perceel wordt een grote loods gesloopt; er komt een nieuwe woning voor in de plaats met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling zoals opgenomen in artikel 2.7 en bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.
- Voor het westelijke perceel wordt een bouwtitel uit de gemeente Hulst verplaatst. Ook dit is een toepassing van ruimte-voor-ruimte-regeling overeenkomstig artikel 2.7 en bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Hierbij wordt tevens toepassing gegeven aan de beleidsnotitie 'verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis' (vastgesteld d.d. 30 april 2020).

De strekking van deze regelingen is dat de verstening van het buitengebied wordt tegengegaan en waar mogelijk wordt beperkt. In de tabel hieronder wordt per perceel weergegeven wat de maximale planologische bouwmogelijkheden zijn, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan enerzijds en in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan anderzijds. In de onderstaande tabel wordt enkel uitgegaan van de situatie in het plangebied van het bestemmingsplan 'Platteweg 2 Retranchement' en de sloopopgave in het buitengebied van Hulst is hierin (bewust) niet meegenomen.

Perceel	**Westelijk**	**Middelste**	**Oostelijk**	**Totaal**	**Saldo**
Vigerend bestemmingsplan					
Hoofdgebouw	0	250 m² / 1.000 m³		250 m² / 1.000 m³	
Bijgebouwen	0	120 m² / 360 m³	1.225 m² / 6.500 m³	1.225 m² / 6.500 m³ *	
TOTAAL				**1.475 m² / 7.500 m³**	
Ontwerpbestemmingsplan					
Hoofdgebouw	250 m² / 1.000 m³	250 m² / 1.000 m³	450 m² / 2.000 m³	950 m² / 4.000 m³	
Bijgebouwen	120 m² / 360 m³	120 m² / 360 m³	120 m² / 360 m³	360 m² / 1.080 m³	
TOTAAL				**1.310 m² / 5.080 m³**	**- 165m²/ - 2.420m³**

*Omdat er is gerekend met de bestaande bebouwing is er in de huidige situatie geen mogelijkheid voor meer bijgebouwen dan er nu staan..

Uit de bovenstaande tabel volgt dat binnen het plangebied de oppervlakte aan verstening met 165m² afneemt. Daarnaast neemt de toegestane inhoud van de gebouwen met 2.420m³ af. Dit is dus nog exclusief de sloopopgave in de gemeente Hulst. Als de sloopopgave van de agrarische opstallen in de gemeente Hulst (deels) worden meegenomen wordt de afname van verstening nog groter. In de gemeente Hulst wordt een oppervlakte van 6.570m² aan agrarische opstallen gesloopt voor de realisatie van drie woningen, waarvan één wordt verplaatst naar de locatie in dit plangebied. Als een derde van de voormelde sloopopgave aan het plangebied wordt toegerekend, is de afname van verstening niet 165 m² maar 2.355 m². Daarmee wordt dus voldaan aan de voornoemde ruimte-voor-ruimte-regeling en rood-voor-rood-regeling.

Een ander aspect van de toepassing van de regeling is dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst in het plangebied. Deze kwaliteitswinst bestaat uit de omvorming van een voormalig agrarisch erf met een verouderde woning en een grote loods en aangrenzende akkergrond tot een aantrekkelijk landschap rond het buurtschap Terhofstede met:

- Het handhaven van een hollebollig weiland in zijn natuurlijke vorm ten westen van de bestaande woning;
- Het omvormen van de akker ten zuiden van het agrarische erf tot een natuurlijk weiland met verspreide opgaande beplanting, fruitbomen en poelen;
- Het planten van hagen als begrenzing van de nieuw te vormen percelen met meer ruimte voor biodiversiteit.

3. Samenvatting zienswijzen

1. Samenvatting zienswijze reclamant 1

1) Door de reclamant wordt aangegeven namens wie de zienswijze wordt ingediend. De reclamant geeft aan dat zij zich niet kan verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en de daaronder liggende stukken. Door de reclamant wordt vervolgens de bestaande planologische situatie en de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Platteweg 2 Retranchement' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) beschreven.

2) Door de reclamant wordt aangegeven dat een motivering ontbreekt waarom een aanzienlijke verstening van het buitengebied mogelijk wordt gemaakt en hoe dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

3) De reclamant wijst erop dat de percelen die kadastraal bekend staan als Sluis, sectie L, nummers 1407 (ged), 1408 en 1422 bestemd worden voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Momenteel zijn deze percelen ingericht als weiland met een enkele boom. Op grond van de regels opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dient hier het landschappelijk inpassingsplan uitgevoerd te worden conform de voorwaardelijke verplichting. Volgens de reclamant gaat het open landschap daarbij verloren door de aanleg van de landschappelijke inpassing. Dit is volgens de reclamant strijdig met de doelomschrijving van de bestemming nu dit toeziet op het behoud en versterking van de aanwezige landschapswaarden. Deze ingreep leidt enkel tot extra privacy van de nieuwe bewoners en het is niet duidelijk hoe dit leidt tot versterking van het landschap.

4) De reclamant is van mening dat de realisatie van de woning op het perceel dat kadastraal bekend staat als Sluis, sectie L, nummer 1407 in strijd is met het provinciale beleid. De reclamant is van mening dat de onderbouwing zeer summier is ten aanzien van de verplaatsing van de bouwtitel uit de gemeente Hulst naar de voorgestelde locatie. Het besluit van de gemeente Hulst is niet bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan en het is niet onderbouwd dat de ontwikkelaar deze bouwtitel heeft verworven en dat het dan is toegestaan is om deze op een willekeurige plek in het buitengebied terug te plaatsen. De reclamant is van mening dat dit strijdig is met artikel 2.7 en Bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland en dat niet is gebleken dat de Provincie Zeeland hiermee akkoord gaat. Daarnaast wordt niet aangetoond dat de woning wordt verplaatst naar een aanvaardbare locatie.

5) De reclamant is van mening dat de verplaatsing van de bouwtitel naar het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407 in strijd is met de beleidsnotitie 'verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied Sluis'. In het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd hoe in dit dossier maatwerk is geleverd nu deze verplaatsing toeziet op een verplaatsing van een bouwtitel van een woning uit een andere gemeente naar de gemeente Sluis. De reclamant gaat zodoende er vanuit dat de beleidsnotitie naar analogie is toegepast. De reclamant is van mening dat niet voldaan wordt aan de eerste en derde categorie van de tweede stap van de beleidsnotitie. Dat de woning niet in Hulst gerealiseerd kan worden betekent volgens reclamant niet dat voldaan wordt aan de eerste categorie. Ten aanzien van de derde categorie merkt de reclamant op dat naar de letter wordt voldaan, maar dat nu de bedrijfsbeëindiging plaatsvindt in de gemeente Hulst (nader) gemotiveerd dient te worden wat de zwaarwegende reden is voor verplaatsing, hetgeen is nagelaten. Daarnaast wordt niet voldaan aan de derde stap van de beleidsnotitie. Er is geen sprake van een verbeterde ruimtelijke situatie. Verder is de reclamant van mening dat de locatie niet geschikt is voor nieuwbouw en dat afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het landschap. Zo wordt het open landschap aangetast. Verder is in dit geval sprake van onevenredige afbreuk van het bestaande bebouwingspatroon. Ook de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen worden ernstig aangetast.

6) De reclamant wijst op artikel 2.7 Omgevingsverordening Zeeland waarin (onder meer) is opgenomen dat de behoefte van de woning aangetoond dient te worden. De reclamant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte van de woning niet aangetoond zijn. De toelichting in paragraaf 2.7 van de plantoelichting is te algemeen en niet gestaafd met nadere onderzoeken. Tevens wordt niet gemotiveerd waarom de betreffende woning niet gerealiseerd kan worden in bestaand stedelijk gebied. Bij de beoordeling dient getoetst te worden aan het eerste lid van artikel 3.1.6 Bro. Dit is ten onrechte niet gedaan. De behoefte dient aangetoond te worden in het kader van de uitvoerbaarheid en de goede ruimtelijke ordening. Dit klemt te meer nu de woning ook als tweede woning gebruikt mag worden. Het gebruik van veel woningen in het buurtschap als tweede woning, zou

aanleiding moeten zijn om wél de verplichting op te nemen dat de te ontwikkelen woning enkel voor permanente bewoning gebruikt mag worden.

7) De woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407 wordt gerealiseerd achter een aantal bestaande woningen in het buurtschap. Dit ontneemt het vrije uitzicht van deze woningen. Hoewel uitzicht geen verworven recht is, betreffen dit woningen in het buitengebied met uitkijk op het open landschap. De reclamanten hadden geen rekening hoeven houden met de achteruitgang van het uitzicht nu zij niet in bestaand stedelijk gebied wonen en hierdoor worden hun belangen onevenredig hard geschaad. Daarnaast wordt het bebouwingsbeeld van het buurtschap geschaad. De realisatie van de woning past niet op die locatie door de toegestane goot- en bouwhoogte en de inhoudsmaat. Uit de notitie beantwoording inspraakreacties blijkt niet dat rekening is gehouden met de belangen van de reclamanten.

8) De realisatie van de woning gaat ten koste van het open landschap.

9) De woning op het perceel, kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, staat niet in verhouding tot de bestaande woningen in het buurtschap zelf. Dit leidt tot een onevenredige achteruitgang in het woon- en leefklimaat en dit is ten onrechte niet meegenomen in de notitie beantwoording inspraakreacties.

10) Het bouwvlak op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, is dermate groot dat er meer opties zijn om op het perceel te bouwen dan omschreven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.

11) De reclamant is van mening dat het realiseren van de woning op het perceel, kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, strijdig is met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Indien de woning wel planologisch aanvaardbaar is op die locatie dient een maximale bebouwingsoppervlakte opgenomen te worden.

12) De reclamant is van mening dat niet toegelicht wordt waarom toepassing is gegeven aan de rood-voor-rood-regeling op het perceel dat kadastraal bekend is als Sluis, sectie L, nummer 1352 en 1408, en hoe voldaan wordt aan de voorwaarden. Dit klemt te meer nu het buitengebied verder versteent door deze ontwikkeling. Dit is strijdig met artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. De zienswijze is mede gericht op de ontwerp-omgevingsvergunning die ter inzage ligt.

13) Voor het perceel Platteweg 2 te Retranchement is op 19 april 2012 een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van het bestemmingsplan voor de toevoeging van een Nieuwe Economische Drager (hierna: NED) bestaande uit een showtuin met beperkt aanbod van tuintafels, moderne kust en tuinobjecten. De reclamant geeft aan dat de bestaande showtuin met het voorliggend bestemmingsplan wordt uitgebreid en dit ten onrechte niet meegewogen is bij het voorliggend bestemmingsplan. Op grond van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is het enkel mogelijk om een NED uit te breiden indien elders bebouwing wordt gesloopt. Dit gebeurt in het voorliggend plan niet.

14) Op het oostelijke perceel wordt zowel een nieuwe burgerwoning als een NED mogelijk gemaakt op grond van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Reclamant vraagt zich af waar het provinciaal beleid ingevolge artikel 2.7 van de Omgevingsverordening in het gemeentelijk beleid is uitgewerkt. Verwijzing naar het bestemmingsplan is daarvoor onvoldoende. De reclamant merkt voorts op dat een NED niet mogelijk kan worden gemaakt met een beroep op de ruimte-voor-ruimte regeling.

15) De verwijzing in de notitie beantwoording vooroverlegreacties en inspraakreacties naar artikel 28.6.2 wordt niet gestaafd door Bijlage 2 in het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt er geen onderbouwing gegeven van de redenen waarom afgeweken wordt van de bepalingen in artikel 28.6.2 en de andere bepalingen in Bijlage 2, hetgeen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

16) Door de reclamant wordt aangegeven dat het de woning op het oostelijke perceel voorlopig niet bewoond gaat worden en deze in de eerste jaren uitsluitend gebruikt zal worden ten behoeve van de NED. Zonder de activiteit wonen kan er geen sprake zijn van een NED en lijkt er primair sprake te zijn van bedrijvigheid (horeca) in de plaats van wonen.

17) De reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing is en niet de tweede herziening, waardoor de loods planologisch niet is verankerd en dus al als wegbestemd moet worden beschouwd. De reclamant betoogt dat aldus sprake is van een toename van het aantal bouwvlakken en van nieuwvestiging. Dit is volgens de reclamant in strijd is met de Omgevingsverordening.

18) NED's moeten volgens provinciaal beleid passen in het landelijk gebied qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekking en plaatsvinden op bestaande bouwvlakken, waarbij het volume van de bestaande bebouwing maatgevend is voor de maximale omvang van de activiteit. De voormalige bebouwing is in de ogen van de reclamant reeds benut voor de ontvangstruimte van de showtuin en wordt nu weer gebruikt om een nieuwe woning en een NED mogelijk te maken. Deze dubbeling is volgens de reclamant niet in overeenstemming met (het doel van) de Omgevingsverordening.

19) Volgens de reclamant is niet geborgd dat het volume van de bebouwing niet toeneemt, terwijl dat volgens de regels in de Omgevingsverordening wel zou moeten. Het volume van de bebouwing neemt volgens de reclamant wel toe, gelet op de grootte van het bouwvlak, het toegestane bouwvolume en de ruimte voor bijgebouwen.

20) Verder is geenszins aannemelijk gemaakt dat nieuwvestiging van een NED leidt tot versterking van het landschap.

21) Reclamant bestrijdt de plantoelichting dat de NED onder overige dagrecreatieve voorzieningen valt. Volgens reclamant is er gewoon sprake van horeca, terwijl horeca geen deel uitmaakt van de limitatieve opsomming van NED's in bijlage A van de Omgevingsverordening.

22) Door de reclamant wordt aangevoerd dat er geen verkeersonderzoek is uitgevoerd ter staving van de stellingen in paragraaf 4.7 van de toelichting. Daarnaast wordt niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Hierbij is ook geen rekening gehouden met het laden en lossen, waardoor het aantal verkeersbewegingen te laag is ingeschat. Ook het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor deze ontwikkeling, is te laag ingeschat nu niet uitgegaan wordt van de maximale planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijze reclamant 2

1) De reclamant vraagt zich af waarom de woning op het perceel kadastraal bekend staat als Sluis, sectie L, nummer 1407 precies in het vrije uitzicht wordt gerealiseerd van de bestaande bebouwing langs de Braamdijk en de Eindstraat te Terhofstede.

2) Volgens de reclamant heeft de initiatiefnemer de woning op het perceel Platteweg 1 te Retranchement. De reclamant vraagt zich af of dit perceel betrokken wordt bij het ontwerpbestemmingsplan. De reclamant lijkt het beter om de voorgestelde woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, op het perceel Platteweg 1 te realiseren.

3) De reclamant is het er niet mee eens dat gebruik gemaakt wordt van de bouwtitel die verkregen is door de sloop van de nertsenboerderij in Kuitaart (gemeente Hulst). De reclamant ziet dit als shoppen om bouwmogelijkheden te verkrijgen en ziet dit als een mogelijkheid voor de initiatiefnemer om zijn bouwplan te financieren.

4) Door de reclamant wordt aangegeven dat het karakteristieke uitzicht van Terhofstede weg valt door de komst van dit plan en dat de plannen groter zijn dan dat de aanvraag doet vermoeden.

5) De reclamant geeft aan dat een horecabedrijf hier niet thuis hoort.

6) De reclamant geeft aan dat de bouw van de woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407 niet in verhouding staat tot de bestaande bebouwing en zeker niet op deze plaats.

7) De reclamant geeft aan dat er geen bouwgrond te koop is, maar agrarische grond daar wel voor wordt gebruikt.

8) De reclamant geeft aan dat hij in Terhofstede is komen wonen omdat het daar rustig wonen is met uitzicht op de duinen van Cadzand. De rust en het uitzicht worden nu bedreigd.

9) De reclamant geeft aan dat het initiatief niet onder categorie ‘overige dagrecreatieve voorziening’ valt, maar dat dit horeca betreft. De reclamant vraagt zich af waarom maximaal 20 couverts zijn toegestaan in zo’n groot gebouw. De reclamant vraagt zich daarom het doel af van de realisatie van ‘The Barn’.

10) De reclamant vreest voor grote verkeersstromen en vraagt zich af waarom 20 parkeerplaatsen worden aangelegd voor deze ontwikkeling.

11) De reclamant geeft aan dat voor deze ontwikkeling een alcoholvergunning en exploitatievergunning nodig is volgens de Alcoholwet. Volgens de reclamant dient dit te leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

12) De reclamant is geen tegenstander van de vervanging van de bestaande woning met landschapstuin op het perceel Platteweg 2 te Retranchement.

3. Samenvatting zienswijze reclamant 3

1) De reclamant vindt het perceel, kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, te groot en niet in verhouding tot de overige bebouwing in Terhofstede.

2) De reclamant vindt dat de nieuwe woning op het perceel, kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, de kenmerkende vrije zichtlijnen binnen dit compacte gehucht aantast.

3) De reclamant vindt dat het restaurant het intieme karakter van Terhofstede zal doen verdwijnen door de toeristen die naar Terhofstede zullen komen en hij verzoekt om een andere functie.

4) Het stedenbouwkundig plan dient opnieuw opgesteld te worden door een stedenbouwkundig bureau en niet door een projectontwikkelaar. De woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407 dient louter en alleen voor de verkoop.

5) De reclamant geeft aan dat 20 parkeerplaatsen met een palissade de landschappelijke zichtlijnen aantast.

6) De schoorsteen is te hoog.

7) Het plan dient nogmaals getoetst te worden door de welstandscommissie.

4. Samenvatting zienswijze reclamant 4

1) De reclamant vraagt zich af waarom de woning op het perceel kadastraal bekend staat als Sluis, sectie L, nummer 1407 precies in het vrije uitzicht wordt gerealiseerd van de bestaande bebouwing langs de Braamdijk en de Eindstraat te Terhofstede.

2) Volgens de reclamant heeft de initiatiefnemer de woning op het perceel Platteweg 1 te Retranchement. De reclamant vraagt zich af of dit perceel betrokken wordt bij het ontwerpbestemmingsplan. De reclamant lijkt het beter om de voorgestelde woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, op het perceel Platteweg 1 te realiseren.

3) De reclamant is het er niet mee eens dat gebruik gemaakt wordt van de bouwtitel die verkregen is door de sloop van de nertsenboerderij in Kuitaart (gemeente Hulst). De reclamant ziet dit als shoppen om bouwmogelijkheden te verkrijgen en ziet dit als een mogelijkheid voor de initiatiefnemer om zijn bouwplan te financieren.

4) Door de reclamant wordt aangegeven dat het karakteristieke uitzicht van Terhofstede weg valt door de komst van dit plan en dat de plannen groter zijn dan dat de aanvraag doet vermoeden.

5) De reclamant geeft aan dat een horecabedrijf hier niet thuis hoort.

6) De reclamant geeft aan dat de bouw van de woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407 niet in verhouding staat tot de bestaande bebouwing en zeker niet op deze plaats.

7) De reclamant geeft aan dat er geen bouwgrond te koop is, maar agrarische grond daar wel voor wordt gebruikt.

8) De reclamant geeft aan dat hij in Terhofstede is komen wonen omdat het daar rustig wonen is met uitzicht op de duinen van Cadzand. De rust en het uitzicht worden nu bedreigd.

9) De reclamant geeft aan dat het initiatief niet onder categorie ‘overige dagrecreatieve voorziening’ valt, maar dat dit horeca betreft. De reclamant vraagt zich af waarom maximaal 20 couverts zijn toegestaan in zo’n groot gebouw. De reclamant vraagt zich daarom het doel af van de realisatie van ‘The Barn’.

10) De reclamant vreest voor grote verkeersstromen en vraagt zich af waarom 20 parkeerplaatsen worden aangelegd voor deze ontwikkeling.

11) De reclamant geeft aan dat voor deze ontwikkeling een alcoholvergunning en exploitatievergunning nodig is volgens de Alcoholwet. Volgens de reclamant dient dit te leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

12) De reclamant is geen tegenstander van de vervanging van de bestaande woning met landschapstuin op het perceel Platteweg 2 te Retranchement.

5. Samenvatting zienswijze reclamant 5

1) De reclamant vraagt zich af waarom de woning op het perceel kadastraal bekend staat als Sluis, sectie L, nummer 1407 precies in het vrije uitzicht wordt gerealiseerd van de bestaande bebouwing langs de Braamdijk en de Eindstraat te Terhofstede.

2) Volgens de reclamant heeft de initiatiefnemer de woning op het perceel Platteweg 1 te Retranchement. De reclamant vraagt zich af of dit perceel betrokken wordt bij het ontwerpbestemmingsplan. De reclamant lijkt het beter om de voorgestelde woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407, op het perceel Platteweg 1 te realiseren.

3) De reclamant is het er niet mee eens dat gebruik gemaakt wordt van de bouwtitel die verkregen is door de sloop van de nertsenboerderij in Kuitaart (gemeente Hulst). De reclamant ziet dit als shoppen om bouwmogelijkheden te verkrijgen en ziet dit als een mogelijkheid voor de initiatiefnemer om zijn bouwplan te financieren.

4) Door de reclamant wordt aangegeven dat het karakteristieke uitzicht van Terhofstede weg valt door de komst van dit plan en dat de plannen groter zijn dan dat de aanvraag doet vermoeden.

5) De reclamant geeft aan dat een horecabedrijf hier niet thuis hoort.

6) De reclamant geeft aan dat de bouw van de woning op het perceel kadastraal bekend als Sluis, sectie L, nummer 1407 niet in verhouding staat tot de bestaande bebouwing en zeker niet op deze plaats.

7) De reclamant geeft aan dat er geen bouwgrond te koop is, maar agrarische grond daar wel voor wordt gebruikt.

8) De reclamant geeft aan dat hij in Terhofstede is komen wonen omdat het daar rustig wonen is met uitzicht op de duinen van Cadzand. De rust en het uitzicht worden nu bedreigd.

9) De reclamant geeft aan dat het initiatief niet onder categorie ‘overige dagrecreatieve voorziening’ valt, maar dat dit horeca betreft. De reclamant vraagt zich af waarom maximaal 20 couverts zijn toegestaan in zo’n groot gebouw. De reclamant vraagt zich daarom het doel af van de realisatie van ‘The Barn’.

10) De reclamant vreest voor grote verkeersstromen en vraagt zich af waarom 20 parkeerplaatsen worden aangelegd voor deze ontwikkeling.

11) De reclamant geeft aan dat voor deze ontwikkeling een alcoholvergunning en exploitatievergunning nodig is volgens de Alcoholwet. Volgens de reclamant dient dit te leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

12) De reclamant is geen tegenstander van de vervanging van de bestaande woning met landschapstuin op het perceel Platteweg 2 te Retranchement.

6. Samenvatting zienswijze reclamant 6

1) De reclamant is het niet eens met de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Platteweg 2 Retranchement' en blijft van mening dat het voorliggend plan niet voldoet aan de primaire eis dat er aantoonbare meerwaarde voor het landschap wordt gerealiseerd.

2) De reclamant geeft aan dat zowel in het gemeentelijk als het provinciale beleid is opgenomen dat ingezet wordt op bundeling van bebouwing en het voorkomen van verdere verstening in het buitengebied. Er is niet onderzocht of een locatie beschikbaar is die niet leidt tot verdere verstening van het buitengebied.

3) De reclamant geeft aan dat verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied enkel mogelijk is bij zwaarwegende gevallen. Dat hiervan sprake is, is niet aangetoond in het ontwerpbestemmingsplan en de reclamant vindt dat er geen (andere) bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die deze verplaatsing rechtvaardigen.

4) De reclamant is van mening dat nergens aangetoond wordt dat de verplaatsing leidt tot een meerwaarde van het landschap. De enkele wijziging van de bestemming naar 'Agrarisch met landschapswaarden' is op zichzelf geen bewijs van landschappelijke kwaliteitswinst. De identiteit en de borging vormen de belangrijkste dragers van de landschapskwaliteit en die worden geweld aangedaan. De voorgestelde compensatie is onvoldoende en de identiteit van het landschap verdwijnt volledig door dit initiatief. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de meerwaarde ook niet aangetoond en is de wel gegeven onderbouwing deels subjectief.

5) Volgens de reclamant vindt er verstening plaats van het buitengebied dat onderdeel uitmaakt van een Nationaal landschap. Zowel het gemeentelijk en provinciaal beleid zetten in op het behoud van de kernkwaliteit en het voorkomen van verdere verstening van het buitengebied. Dat er sprake is van ontstening of dat er een knelpunt wordt opgelost wordt niet aangetoond. De import van stenen dient als weegfactor meegenomen te worden nu dit verplaatst wordt naar een gebied met de kwalificatie Nationaal landschap.

6) De reclamant geeft aan dat zij van mening is dat het besluitvormingstraject inzake de vaststelling van het beleidskader 'verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied Sluis' in bestuursrechtelijk opzicht onacceptabel, althans uiterst twijfelachtig was. Bij de vaststelling is het kader aanzienlijk aangepast door de raad, waardoor deze opnieuw ter inzage gelegd had moeten worden.

7) Door de reclamant wordt voor precedentwerking gevreesd. Bij de behoeftebepaling wordt uitgegaan van een eenzijdige economische benadering. Met de beleidsnotitie is het volgens de reclamant voorspelbaar dat dit gaat leiden tot verdere aanslagen op het nationale landschap.

3. Beantwoording zienswijzen

1. Themagewijze beantwoording

In een aantal zienswijzen worden dezelfde gronden aangevoerd met betrekking tot het voorliggend bestemmingsplan. Daarom kiezen wij ervoor deze gronden themagewijs te behandelen. De hierna volgende bespreking geldt daarmee als onze reactie op de betreffende gronden uit de zienswijzen

1) Toepassing ruimte voor ruimte regeling en beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis'.
In de zienswijzen van de reclamanten 1, 2, 4, 5 en 6 wordt ingegaan op de toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling en de toepassing van de beleidsnotitie 'Verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied Sluis'.

De beleidsmatige uitwerking van de ruimte voor ruimte-regeling als uitwerking van hetgeen opgenomen is in het provinciale beleid was oorspronkelijk opgenomen in de nota 'Beleid (voormalige) agrarische bedrijven' die de raad op 31 januari 2008 heeft vastgesteld. Dit kader is nader uitgelegd in de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis'. Voor de juridisch-planologische uitwerking hiervan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 28.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening)'. In de structuurvisie 'Krachtig Verbonden 2021' zijn ten opzichte van nota 'Beleid (voormalige) agrarische bedrijven' geen beleidsmatige aanpassingen doorgevoerd. De beleidslijn ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte-regeling is op dezelfde wijze voortgezet.

Zoals blijkt uit Bijlage 2 behorende bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan voldoet de onderhavige ontwikkeling niet wordt aan de wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Omdat de voorgestelde ontwikkeling wel verenigbaar wordt geacht met de vereiste van een goede ruimtelijke ordening, wordt het initiatief in plaats van via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt door middel van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

De raad heeft op 30 april 2020 de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis' vastgesteld. Deze beleidsnotitie geeft invulling aan de bevoegdheid van de raad in verband met de goede ruimtelijke ordening, om bestemmingsplannen vast te stellen. Bij de besluitvorming omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan (of om daarvan af te wijken) heeft de raad beleidsruimte.

De beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis' heeft betrekking op verplaatsingen van bouwtitels binnen (het buitengebied van) de gemeente Sluis en geeft mede invulling aan artikel 2.7 en bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. In de beleidsnotitie is opgenomen dat verplaatsingen van bouwtitels van buiten de gemeente Sluis per geval moeten worden beoordeeld. Nu de gemeente Hulst expliciet heeft besloten dat de vrijgekomen sloopmeters naar de gemeente Sluis mogen worden verplaatst, hebben wij aan de hand van de beleidsnotitie beoordeeld of de verplaatsing in ruimtelijk opzicht passend is op de locatie in het plangebied. Het in de beleidsnotitie voorgeschreven maatwerk bij verplaatsing van een bouwtitel uit een andere gemeente is zodoende geleverd en in het voorliggend bestemmingsplan verankerd en gemotiveerd. Deze verplaatsing voldoet daarmee aan de beleidsnotitie. Ter nadere verduidelijking geldt het volgende.

Het voorliggend initiatief omvat de realisatie van drie woonkavels in het plangebied (voor een nadere omschrijving wordt verwezen naar par. 2 van deze notitie). Bij slechts één bouwtitel is er sprake van verplaatsing van een bouwtitel en deze is verkregen door toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling op het perceel Mispad 1a te Kuitaart (gelegen in de gemeente Hulst). Op dit perceel is een nertsenboederij gesaneerd. Met toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling zijn de sloopmeters ingeruild voor drie bouwtitels. Een hiervan wordt, met uitdrukkelijke instemming van het college van de gemeente Hulst, verplaatst naar het plangebied aan de Platteweg 2 te Retranchement.

Zoals onderbouwd in paragraaf 3.3 (getiteld 'Gemeentelijk beleid') van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie 'Verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied Sluis'. Er is namelijk sprake van een bestaande bouwtitel (verkregen op grond van de ruimte-voor-ruimte-regeling), waardoor wordt voldaan aan de eerste stap van de beleidsnotitie. Daarnaast wordt voldaan aan de tweede stap van de beleidsnotitie, dat er een grondslag moet zijn voor verplaatsing. In dit geval wordt een nertsenboerderij gesaneerd, hetgeen beoordeeld wordt als oplossing van een milieuknelpunt (eerste grondslag) en als het saneren van de opstallen van

een bedrijf na bedrijfsbeëindiging (derde grondslag). Ook aan de derde stap van de beleidsnotitie wordt voldaan dat de bestaande locatie moet worden gesaneerd en dat de nieuwe locatie ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn. De nertsenfarm is gesaneerd en planologisch is het onmogelijk om de nertsenfarm opnieuw te realiseren, omdat er op de bestaande locatie in de gemeente Hulst een inmiddels onherroepelijk bestemmingsplan ligt. De locatie waar de woning naartoe wordt verplaatst ligt binnen 500 meter vogelvlucht van een buurtschap (Terhofstede) en het betreft geen solitaire bebouwing. Daarnaast wordt de nieuwbouwlocatie landschappelijk ingepast. Daarmee is voldaan aan de vereiste van ruimtelijke aanvaardbaarheid, zoals beschreven in de beleidsnotitie.

Door reclamant 6 wordt nader ingegaan op het besluitvormingstraject omtrent de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis'. Reclamant 6 is van oordeel dat dit proces niet rechtens juist is doorlopen. Vanwege het toenemend aantal verzoeken voor verplaatsingen van bouwtitels in het buitengebied van de gemeente Sluis hebben de raad en het college van B&W het met het oog op de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid wenselijk geacht om een ruimtelijk afwegingskader op te stellen ter invulling van de bevoegdheden die artikel 2.7 en bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 bieden voor de verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied. Dit is verankerd in de beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis'. Voor de vaststelling van deze beleidsnotitie heeft de raad eerst op grond van de Inspraakverordening gemeente Sluis een ontwerp-beleidsnotitie ter inzage gelegd. Op dit ontwerp zijn inspraakreacties vanuit verschillende invalshoeken ingediend. Bij de vaststelling van de beleidsnotitie heeft de raad deze inspraakreacties betrokken en dit heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van deze beleidsnotitie. In de notitie 'beantwoording inspraakreacties en ambtshalve aanpassingen' behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van deze beleidsnotitie zijn de overwegingen voor deze aanpassingen opgenomen. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking van reclamant 6 dat de vaststelling van de beleidsnotitie strijdig zou zijn met de bepalingen in de Awb en dat deze zodoende niet gebruikt had mogen worden als toetsingskader voor het voorliggende initiatief.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2) Verstening of ontstening en ruimtelijke kwaliteit
Door reclamant [nummers] wordt aangegeven dat dit initiatief leidt tot verdere verstening van het buitengebied.

Het initiatief leidt – zoals ook uitgebreid is toegelicht in onderdeel 2 van deze notitie zienswijzen – tot een ontstening van het plangebied: het maximaal planologische toegestane oppervlakte aan bebouwing is kleiner is dan in de bestaande situatie. Hiertoe wordt verwezen naar tabel 1 in onderdeel 2 van deze notitie. Deze tabel zal ter verduidelijking ook worden opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Daarnaast is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst, omdat verouderde en in onbruik rakende bebouwing wordt verwijderd, nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, de weide ten westen van de bestaande woning als landschapselement wordt behouden en versterkt met beplanting en het karakter van de weide wordt doorgetrokken naar de aan de buurtschap grenzende akker. Dit blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan en dit is ook nader uitgewerkt in paragraaf 1 van deze notitie. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe voldaan aan de overige (sectorale) eisen die een goede ruimtelijke ordening stelt aan de verplaatsing van de bouwtitel naar het plangebied.

Dit thematische onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:
a. De tabel uit onderdeel 2 van deze notitie wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

3) Toevoeging horeca-functie
In de zienswijzen van de reclamant 1, 2, 3, 4 en 5 wordt aangegeven dat dit initiatief mede de toevoeging van een horeca-functie in het buitengebied omvat en dat dit strijdig is met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Op het oostelijke perceel wordt een woning gerealiseerd waar tevens de mogelijkheid wordt geboden voor het bedenken en bereiden van culinaire gerechten en nieuwe foodconcepten en het telen van ingrediënten daarvoor. Het gaat om een experimenteerlocatie waar voedsel wordt ontwikkeld met unieke producten uit eigen tuin/regio ten behoeve van een (top)kok. Experimenteren kan niet zonder ook te laten proeven, omdat smaak zeer persoonsgebonden is. Daartoe is het op deze locatie mogelijk

voor maximaal 20 genodigden een proeverij te organiseren. In artikel 4.4.1 lid i van het ontwerpbestemmingsplan is al opgenomen dat er maximaal 20 couverts per keer zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 2’. In de regels van het bestemmingsplan zal een nieuw lid worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan dat het aanbieden van de couverts aan genodigden maximaal 90 dagen per jaar mag plaatsvinden. Dit onderstreept de ondergeschiktheid van deze activiteit en ook dat hier geen sprake is van horeca.

Verder wordt de bedoeling van de NED verduidelijkt door de zinsnede in artikel 4.1 lid c te veranderen van ‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 2’ tevens een Nieuwe Economische Drager in de vorm van een ontvangstruimte voor een culinaire beleving alsmede het bedenken en bereiden van culinaire gerechten en nieuwe foodconcepten en het telen van ingrediënten daarvoor’ te wijzigen in ‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 2’ tevens een Nieuwe Economische Drager in de vorm van het bedenken en bereiden en testen door genodigden van culinaire gerechten en nieuwe foodconcepten en het telen van ingrediënten daarvoor’.

In een aantal zienswijzen wordt ook verwezen naar de Alcoholwet en de hieruit volgende verplichting voor een exploitatievergunning. Dit aspect staat los van de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan. De beoordeling of een alcohol- en exploitatievergunning nodig is betreft een kwestie van openbare orde, zedelijkheid en gezondheid. Dit is een ander toetsingskader en staat los van de vereiste van een goede ruimtelijke ordening, waaraan het voorliggende bestemmingsplan moet worden getoetst.. Dat eventueel een Alcoholwetvergunning nodig zou zijn, maakt niet dat daardoor in planologisch opzicht sprake is van horeca.

Dit thematische onderdeel van de zienswijzen leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

a. Artikel 4.1 lid c komt te luiden: ‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 2’ tevens een Nieuwe Economische Drager in de vorm van het bedenken en bereiden en testen door genodigden van culinaire gerechten en nieuwe foodconcepten en het telen van ingrediënten daarvoor’.
b. Artikel 4.4.1 lid i komt te luiden: ‘Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 2’ zijn voor het testen van nieuwe culinaire gerechten door genodigden op maximaal 90 dagen per jaar maximaal 20 couverts per keer toegestaan, waarbij per dag maximaal twee shifts mogelijk zijn’.

4) Verlies uitzicht

In de zienswijzen van de reclamanten 1, 2, 3, 4 en 5 wordt aangegeven dat de realisatie van het initiatief ertoe zal leiden dat het uitzicht van de percelen van reclamanten negatief wordt beïnvloed.

Er bestaat volgens vaste rechtspraak geen recht op blijvend (vrij) uitzicht. Hierin behoeft de raad dan ook geen aanleiding te zien om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe woning.



In dit geval wordt het uitzicht minimaal beïnvloed door de beoogde bebouwing. Bovenstaand is een kaartje gevoegd waaruit de invloed op de zichtlijnen vanuit de desbetreffende woningen duidelijk wordt gemaakt. De bruine vlakken geven de mogelijke positie van de nieuwe woning aan, Van de vijf percelen die mogelijkerwijs negatief beïnvloed zouden kunnen worden, zijn er drie die niet of nauwelijks beperkt worden in de zichtlijn, te weten Eindstraat 5, Braamdijk 12 en Braamdijk 11. Alleen voor de percelen Eindstraat 2 en Braamdijk 11A komt de woning in de zichtlijn van de achtergevel te liggen.

Uit de foto's die in de winter van 2022 vanuit het plangebied naar de woningen Eindstraat 2 en Braamdijk 11A zijn gemaakt (zie onderstaande afbeelding), blijkt dat er zelfs in de winter sprake is van volledig gesloten groene erfscheidingen. Deze erfscheidingen zijn door de bewoners van de desbetreffende adressen zelf geplant. Er wordt op gewezen dat de bestaande agrarische bestemming in het plangebied het mogelijk maakt zonder enige vergunning in het plangebied heesters te planten die het zicht op de weide vanuit de omliggende woningen volledig ontneemt. In de beoogde situatie is een landschappelijke inpassing verankerd waarin met kundige ingrepen het landschappelijk patroon van de weide in ere wordt gehouden met ruimte voor doorzichten vanuit de omliggende woningen.



Dit thematische onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

a) De zichtlijnenkaart met de foto's wordt opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijze reclamant 1

1) Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen onderdeel 2 en naar het onderwerp ‘Verstening of ontstening en ruimtelijke kwaliteit’ bij themagewijze beantwoording.

3) Uit de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse die onderdeel uitmaakt van de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van een open landschap. Het plangebied maakt ruimtelijk deel uit van het buurtschap Terhofstede. Dat buurtschap grenst aan de grote open ruimte. Daarbij springt de visuele verbinding tussen de grote open ruimten ten oosten van de loods in het oog en die visuele verbinding blijft dan ook behouden. Er is dus, anders dan reclamant beweert, geen sprake van het verloren gaan van open landschap maar veel meer van een aankleding van het kleinschalige landschap binnen het buurtschap met weide en poelen op een wijze die aansluit bij de bestaande inrichting van het buurtschap. De realisatie van de aankleding c.q. landschappelijke inpassing is met een voorwaardelijke verplichting veilig gesteld. In het bestemmingsplan is sprake van een nadere bescherming door de toekenning van de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden. Hierdoor worden de aangelegde landschapswaarden met een omgevingsvergunningplicht beschermd tegen de verwijdering hiervan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte voor ruimte regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij themagewijze beantwoording.

Dat de initiatiefnemer het bedoelde recht op een bouwtitel vanwege de sanering van de agrarische bebouwing aan het Mispad 1A Kuitaart in de gemeente Hulst heeft verkregen, blijkt uit het besluit van het college van de gemeente Hulst van 22 september 2020, dat die dag op de website van de gemeente Hulst is gepubliceerd. Dat besluit luidde – voor zover relevant – als volgt:

“Mispad 1a Kuitaart:
1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Mispad 1A Kuitaart’ ter inzage leggen.
2. Instemmen om twee bouwtitels naar de gemeente Sluis te verplaatsen.
3. Anterieure overeenkomst sluiten.
Besluit.
Accoord.

In de anterieure overeenkomst die de gemeente Hulst op 22 september 2020 met de eigenaar van de gronden van de nertsenfarm heeft gesloten, is opgenomen dat de bouwtitels pas verkocht mogen worden nadat de bebouwing in Hulst is gesloopt en het bestemmingsplan Mispad 1A is vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en de bebouwing is gesloopt. Het besluit van de gemeente Hulst dat de bouwtitels buiten de gemeente Hulst mogen worden gebruikt is door de gemeente Sluis beoordeeld. Gelet op de privacy kunnen overeenkomsten tussen private partijen niet openbaar gemaakt worden. Het besluit ter vaststelling van het bestemmingsplan Mispad 1A Kuitaart door de gemeenteraad van Hulst en het besluit dat twee van de drie bouwtitels ook in de gemeente Sluis kunnen worden ingezet zijn openbaar en gepubliceerd op de website van de gemeente Hulst. Voor het vaststellingsbesluit wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte voor ruimte regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij de themagewijze beantwoording.

6) Het lijdt geen twijfel dat er sprake is van een marktbehoefte. Alle woningen die in de omgeving Terhofstede/Retranchement in de afgelopen jaren beschikbaar zijn gekomen, zijn verkocht en er is stevig geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen en de erven. Een marktonderzoek gericht op één woning is niet nodig voor een concreet initiatiefvoorstel waaruit de behoefte genoegzaam blijkt.

Op grond van vigerend gemeentelijk beleid, sinds de intrekking van de Verordening tweede woningen gemeente Sluis en de vaststelling van het kader toeristische verhuur (vastgesteld d.d.) mogen burgerwoningen binnen de gemeente Sluis gebruikt worden voor permanente bewoning als tweede woning. Lettende op deze beleidslijn en bij gebrek aan bijzondere omstandigheden, is er geen aanleiding bestaat om hiervan af te wijken (zie ook artikel 4:84 Awb). Deze beleidslijn wordt dan ook gevolgd voor de desbetreffende woonpercelen in het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze ten aanzien van het ‘Verlies van uitzicht’ wordt verwezen naar het onderwerp Verlies van uitzicht bij themagewijze beantwoording.

8) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 3 van deze zienswijze.

9) Het buurtschap Terhofstede wordt zeker aan de andere zijde van de Braamdijk gekenmerkt door grote percelen met stevige woningen. Het oostelijke perceel meet circa 1.800 m². In het buurtschap (adressen gelegen aan de wegen Braamdijk, Eindstraat, Achterweg en Terhofstede) liggen 3 woonkavels die fors groter zijn (respectievelijk circa 6.000, 8.500 en 15.000 m²) en 10 woonkavels met een oppervlakte tussen 1.000 en 2.000 m². Daarmee is er geen sprake van een, voor het buurschap wezensvreemde verhouding tot bestaande kavels.

Daarnaast is voor de maximale bouwhoogtes aansluiting gezocht bij de bestaande bouwmogelijkheden van omliggende woonpercelen. Het woonperceel Platteweg 1 te Retranchement heeft op grond van het bestemmingsplan ‘Kleine Kernen gemeente Sluis’ een toegestane maximale goothoogte van 3,5 meter en een toegestane totale bouwhoogte van 7,5 meter. De aangrenzende woonpercelen aan de Braamdijk hebben een maximaal toegestane goothoogte van 4 meter en een toegestane totale bouwhoogte van 8 meter op grond van het bestemmingsplan ‘Kleine Kernen gemeente Sluis’. Het bouwperceel op het westelijk perceel in het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan krijgt een maximaal toegestane goothoogte van 4 meter en een maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter. Hierdoor sluit de toegestane bouwhoogtes aan op hetgeen toegestaan is voor de omliggende woonpercelen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

10) Het bouwvlak is zo groot om twee representatieve opties ter situering van de beoogde woning mogelijk te maken. Deze twee opties zijn in het landschappelijk inpassingsplan en ook op de zichtlijnenkaart die is opgenomen in het het onderwerp ‘Verlies van uitzicht’ bij de themagewijze beantwoording, aangeduid. Aangezien er sprake is van ondoorzichtige groene erfscheidingen over de gehele breedte van de relevante aangrenzende percelen, leidt de invulling van het bouwvlak niet tot een relevant verlies van uitzicht. De bouwmassa is begrensd door de maximale maatvoering van hoogte, oppervlakte en inhoud.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

11) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte-voor-ruimte-regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij de themagewijze beantwoording.

12) Op grond van het voorliggend bestemmingsplan wordt de vervangende nieuwbouw op het middelste perceel van het plangebied mogelijk gemaakt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan, zijnde het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’, is momenteel al één (burger)woning toegestaan op het middelste perceel. Nu het een vervanging betreft van een bestaande burgerwoning in het buitengebied wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.7 en bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ook aangegeven

dat de woning op het middelste perceel strekt tot vervanging van de bestaande burgerwoning op het desbetreffende perceel.

Voor zover de zienswijze tevens gericht is tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de woning op het middelste perceel die conform het coördinatiebesluit d.d. [datum] ter inzage is gelegd wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de zienswijze separaat wordt beantwoord bij de besluitvorming omtrent de desbetreffende omgevingsvergunning door het college van B&W.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

13) De bestaande NED, te weten een showtuin met een beperkt aanbod van tuintafels, moderne kunst en tuinobjecten is in Bijlage 8 behorende bij de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’ opgenomen. Op grond van artikel 28.1 lid e van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’ zijn de percelen met de bestemming ‘Wonen – 2’ onder meer bestemd voor de nevenactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 8 behorende bij de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’. In de huidige situatie wordt een ruimte binnen de bestaande loods met een oppervlakte van circa 40 m² gebruikt ten behoeve van deze NED. In de nieuwe ontwikkeling wordt deze activiteit voortgezet in het bijgebouw van 120 m² dat op grond van de woonbestemming al op het middelste perceel gebouwd mag worden. Er vindt dus geen extra bebouwing plaats te behoeve van de NED. NED’s mogen volgens de provinciale en gemeentelijke beleidsregels in bestaande gebouwen worden uitgeoefend. Om duidelijk te maken dat de NED niet wordt vergroot, wordt toegevoegd dat de ruimte voor opslag voor de NED niet groter mag zijn dan 40 m² en in bebouwing mag plaatsvinden die op grond van de woonbestemming mag worden gerealiseerd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

a) Aan artikel 4.4.1 wordt lid k toegevoegd, luidende: ‘Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 1’ mag de oppervlakte aan opslag in bebouwing ten behoeve van de Nieuwe Economische Drager niet meer dan 40 m² bedragen’.

14) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte-voor-ruimte-regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij de themagewijze beantwoording.

15) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte-voor-ruimte-regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij de themagewijze beantwoording.

16) Zoals aangegeven bij punt 6 van de beantwoording van deze zienswijze biedt de woonbestemming mogelijkheden voor permanente bewoning en tweede woning gebruik. Het (voorgenomen) gebruik door de gebruiker past binnen dit kader. De activiteiten zijn daarmee wel degelijk te scharen onder de woonbestemming.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

17) In het bestemmingsplan 'tweede herziening Buitengebied Sluis', vastgesteld op 28 mei 2015 is de bestemming van het plangebied niet gewijzigd, maar zijn de regels van de tweede herziening ook van toepassing verklaard op de op de verbeelding gehandhaafde bestemmingen. In die regels is bepaald dat woningen een inhoud van 1.000 m³ mogen hebben en bijgebouwen een omvang van 120 m². Verder is, anders dan reclamant beweert, de bestaande schuur niet wegbestemd. Op grond van artikel 42.2 mogen ‘de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden’. De bestaande schuur heeft een oppervlakte van 1.225 m² en een inhoud van 6.500 m³. De schuur is dus (nog steeds) op grond van het bestemmingsplan 'tweede herziening Buitengebied Sluis' in zijn bestaande afmeting planologisch bestemd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

18) Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 13 van deze zienswijze.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

19 en 20) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen onderdeel 2 en naar het onderwerp ‘Verstening of ontstening en ruimtelijke kwaliteit’ bij themagewijze beantwoording.

21) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze ten aanzien van het verlies van uitzicht wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toevoeging horeca-functie’ bij beantwoording thema’s.

22) Het aantal verkeersbewegingen in paragraaf 4.7 Verkeer en parkeren is gebaseerd op een representatieve invulling van de maximaal toegestane planologisch toegestane mogelijkheden in het voorliggend bestemmingsplan. Zoals opgenomen onder het thema ‘toevoeging horecafunctie’ bij de themagewijze beantwoording wordt het aantal dagen dat de couverts gebruikt mogen worden gemaximeerd op 90 dagen in het jaar. Daarmee wordt het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal nog lager dan is aangenomen. In de bestaande situatie is sprake van een grote loods waarin machines staan opgeslagen. De verkeersgeneratie van deze loods volgt uit de kentallen van de CROW. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toe, maar zal het gebruik in de tijd wel veranderen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Beantwoording zienswijze reclamant 2

De zienswijze van reclamant 2, 4 en 5 zijn identiek aan elkaar. De beantwoording van deze drie zienswijzen wordt hieronder opgenomen:

1) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Verlies van uitzicht’ bij de themagewijze beantwoording.

2) De woning op het perceel Platteweg 1 te Retranchement maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan ‘Platteweg 2 te Retranchement’.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte-voor-ruimte-regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij de themagewijze beantwoording.

4) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp Verlies van uitzicht bij de themagewijze beantwoording.

Voor zover in de zienswijze wordt aangegeven dat de plannen groter zouden zijn dan het plan doet vermoeden merken wij het volgende op. Op grond van het wettelijk kader van de Wet ruimtelijke ordening stelt het bestemmingsplan de (maximale) juridisch-planologische kaders voor initiatieven. Op de verbeelding en in de regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn de kaders opgenomen voor de herontwikkeling van de Platteweg 2 te Retranchement. Bij het verdere traject dient voldaan te worden aan deze kaders. Hierdoor bepalen de regels in het voorliggend bestemmingsplan de maximale planologische mogelijkheden worden bepaald en kan het plan niet groter zijn dan ingevolge het voorliggend bestemmingsplan is bepaald.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toevoeging horeca-functie’ bij de themagewijze beantwoording.

6) Voor de beantwoording van dit onderdeel van deze zienswijze wordt integraal verwezen naar de beantwoording van punt 7 van reclamant 1.

7) Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.

8) Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.

9) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toevoeging horeca-functie’ bij de themagewijze beantwoording.

10) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt integraal verwezen naar de beantwoording van punt 22 van reclamant 1.

11) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toevoeging horeca-functie’ bij de themagewijze beantwoording.

12) Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisneming aangenomen.

4. Beantwoording zienswijze reclamant 3

1) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt integraal verwezen naar de beantwoording van punt 7 van reclamant 1.

2) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp Verlies van uitzicht bij de themagewijze beantwoording.

3) Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt hoe de voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is bij het buurtschap Terhofstede. Daarnaast is in paragraaf 4.7 Mobiliteit en parkeren van de toelichting op het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt welke verkeersaantrekkende werking de ontwikkeling heeft. In de zienswijze wordt niet nader onderbouwd waarom deze ontwikkeling leidt tot het verlies van het karakter van het buurtschap.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4) Het initiatief is beoordeeld aan de hand van de daarvoor geldende kaders, meer in het bijzonder de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij geldt dat eenieder de gemeenteraad kan verzoeken een bestemmingsplan te wijzigen c.q. een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Ook ontwikkelaars. Bij de vaststelling van zo’n bestemmingsplan is het aan de raad om de bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Daarbij dient de raad uiteindelijk te bezien of het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Op deze manier is ook het voorliggende initiatief beoordeeld. De (direct) omwonenden zijn voordat het plan ter inzage is gelegd, gehoord. Daarmee is invulling gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel, ingevolge artikel 3:2 van de Awb en de ‘participatiemogelijkheid’. De in de inspraakreacties aangevoerde gronden en af te wegen belangen leiden, samen met de ambtshalve in beeld gebrachte relevante feiten, niet tot het oordeel dat het bestemmingsplan niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Daarom bestaat geen aanleiding om medewerking aan dit plan te weigeren.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5 - 7) De bezwaren van reclamant tegen de uiterlijke verschijningsvorm van ‘The Barn’ op het oostelijke perceel, vormen geen onderdeel van de bestemmingsplantoets. Volgens vaste rechtspraak zijn namelijk welstandseisen in beginsel niet ruimtelijk relevant. Zodra dit bestemmingsplan in werking is getreden, zal een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd dienen te worden voor de oprichting van de bebouwing op het oostelijke en westelijke perceel. De desbetreffende bouwplannen zullen worden beoordeeld door de welstandcommissie. Gekoppeld aan dit bestemmingsplan zit alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning op het middelste perceel; de omgevingsvergunning voor de bouw van deze woning op het middelste perceel is gecoördineerd met dit bestemmingsplan. De zienswijze van reclamant geeft geen grond voor het oordeel dat binnen de planologische kaders van het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkeling tot stand zou kunnen komen die voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Beantwoording zienswijze reclamant 4

1) De zienswijze van reclamant 4 is identiek aan de zienswijze van reclamant 2 en 5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt integraal verwezen naar de beantwoording van reclamant 2.

5. Beantwoording zienswijze reclamant 5

1) De zienswijze van reclamant 5 is identiek aan de zienswijze van reclamant 2 en 4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt integraal verwezen naar de beantwoording van reclamant 2.

6. Beantwoording zienswijze reclamant 6

1) Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen. In de zienswijze wordt niet nader gemotiveerd waarom en op welke gronden de beantwoording van de ingediende inspraakreacties onvoldoende is.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen onderdeel 2 en naar het onderwerp ‘Verstening of ontstening en ruimtelijke kwaliteit’ bij de themagewijze beantwoording.

Daarop aanvullend: los van het feit dat er geen rechtsgrond bestaat die verplicht om alternatieve locaties voor de ontwikkeling te onderzoeken, is er geen sprake van een keuze voor een andere locatie. Het plan berust immers op aan aanvraag van de huidige eigenaar/initiatiefnemer om de eigen woning te vernieuwen en de grote loods af te breken. Dit plan is beoordeeld of op passendheid binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening in het plangebied waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft. Van de initiatiefnemer kan niet worden gevergd dat hij andere locaties aanwerft voor zijn plannen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte-voor-ruimte-regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij de themagewijze beantwoording.

4) Het is onduidelijk, mede gezien de uitleg die in onderdeel 2 van deze notitie is gegeven, waarom en op welke manier volgens reclamant de ‘identiteit van het landschap ter plaatse volledig verdwijnt’. Er is sprake van een kleinschalige weidelandschap met knotbomen aan de rand van een buurtschap en dat blijft ook onder het toekomstige planologisch regime het geval. Deze bestaande landschapskwaliteit wordt in het plangebied versterkt met kikkerputten en fruitbomen. De wijziging van de bestemming ‘agrarisch’ naar ‘agrarisch met waarden - landschapswaarde’ biedt een waarborg dat niet zonder omgevingsvergunning het kleinschalige weidelandschap kan worden aangetast.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen onderdeel 2 en naar het onderwerp ‘Verstening of ontstening en ruimtelijke kwaliteit’ bij de themagewijze beantwoording..

6) Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het onderwerp ‘Toepassing ruimte-voor-ruimte-regeling en beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied Sluis’’ bij de themagewijze beantwoording.

7) Reclamant maakt niet concreet waarom de onderhavige ontwikkeling met haar specifieke uitwerkingen, tot precedentwerking zou kunnen leiden. In alle gevallen dient immers bij ontwikkelingen in het buitengebied van Sluis die tot nieuwe woningen leiden, een planologische procedure gevoerd te worden, waarbij de ontwikkeling door de gemeenteraad op zijn eigen merites wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Ambtshalve aanpassingen

1) Aanvullend natuuronderzoek

Toegevoegd worden de resultaten van het aanvullend natuuronderzoek dat in de periode na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is afgerond. Uit dit aanvullend natuuronderzoek zijn geen verdere beperkingen vanuit natuuroptiek gebleken.