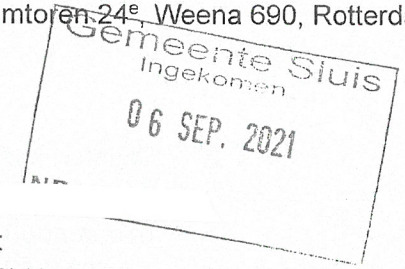
Reclamant 1

Straatman Koster advocaten

Postbus 717, 3000 AS Rotterdam
Bezoekadres:
Millenniumtoren 24e, Weena 690, Rotterdam



AANGETEKEND
Burgemeester en wethouders van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Vooraf per fax: 0117 – 452 241

mr.
Advocaat
T: +31(0)10 -
F: +31(0)10
M: +31(0)6 -
E: ter.nl

Rotterdam, 3 september 2021
Onze ref.: 09-0804
Uw ref.: -
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Platteweg 2 Retranchement" en zienswijze ontwerp omgevingsvergunning

ZIENSWIJZE



Geachte leden van de gemeenteraad, geacht college,

1. Inleiding

1.1. Vanaf 29 juli 2021 tot en met 8 september 2021 heeft u het ontwerpbestemmingsplan "Platteweg 2 Retranchement" ("**ontwerp**") alsmede de ontwerpomgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft u eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerpbesluiten. Van deze gelegenheid maak ik namens onderstaande cliënten graag gebruik:

(i) de wonende aan de
(ii) de wonende aan de
(iii) de vonende aan
(iv) de wonende aan
(v) de onende aan de
(vi) de hee , wonende aan de
en
(vii) de , wonende aan de

Straatman Koster Advocaten is de handelsnaam van Straatman Koster Advocaten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 24389790). Straatman Koster Advocaten is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden van Straatman Koster Advocaten, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is bedongen, zijn op alle opdrachten van toepassing. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en zijn eveneens te vinden op www.straatmankoster.nl. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank te Rotterdam.

1.2. Cliënten kunnen zich niet verenigen met de ontwerpbesluiten en de weerlegging van de inspraakreactie in de 'beantwoording vooroverlegreacties en inspraakreacties behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Platteweg 2 Retranchement van 13 juli 2021' (**"Nota van beantwoording"**).

1.3. Reden hiervoor is dat de ontwikkelingen die de ontwerpbesluiten trachten mogelijk te maken, in strijd zijn met de Omgevingsverordening Zeeland 2018, gemeentelijk beleid, zullen leiden tot een ernstige aantasting van het karakter van de omgeving, waarbij voorts sprake zal zijn van een ernstig verlies van uitzicht en privacy. Tevens zal de rust worden verstoord door de komst van horeca, die ten onrechte is verpakt als 'culinaire beleving', mede als gevolg van de verkeersaantrekkende werking hiervan.

1.4. De opbouw van deze zienswijze is als volgt. In paragraaf twee wordt kort uiteengezet wat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. In paragrafen 3 tot en met 6 is de zienswijze per perceel weergegeven. Ter afsluiting volgt in paragraaf 7 de conclusie.

2. Huidige situatie en ontwerpbestemmingsplan

Vigerende planologische regimes

2.1. Het plangebied van het ontwerp ligt buiten de bebouwde kom in het buitengebied van de gemeente Sluis. Het bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, nrs. 1351, 1352, 1407, 1408 en 1422.

2.2. Thans geldt op bovengenoemde percelen (grotendeels) het bestemmingsplan "Buitengebied", waarbij op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L nrs. 1422, 1408 en (deels) 1407 de bestemming "Agrarisch -1" met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied – 1.2' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' rust.

2.3. Ten aanzien van een klein deel van het plangebied (te weten een gedeelte van het perceel met nr. 1407) geldt het bestemmingsplan "Kleine Kernen Sluis". Op deze grond rust ook de bestemming "Agrarisch".

2.4. Op de gronden, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, nrs. 1351 en 1352 rust de bestemming "Wonen – 2". Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties met een maximum van 50 m².

2.5. Tevens geldt voor het gehele plangebied van het ontwerp de parapluherziening parkeren gemeente Sluis en het paraplubestemmingsplan "archeologie".

Ontwerpbestemmingsplan

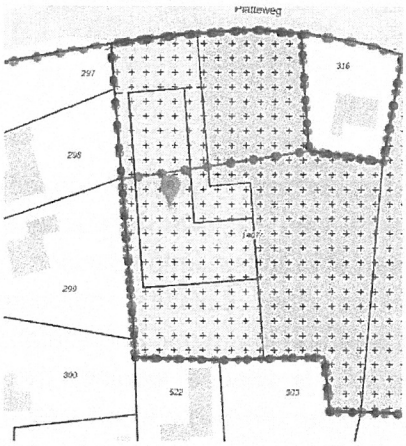
2.6. Het ontwerp beoogt twee nieuwe woningen in het buitengebied mogelijk te maken alsmede de nieuwvestiging van een Nieuwe Economische Drager. Tevens wordt een bestaande Nieuwe Economische Drager 'verplaatst' en uitgebreid en wordt een bestaande woning vergroot en deels verplaatst.

2.7. Hieronder is per perceel weergegeven wat het ontwerp mogelijk maakt:

Perceel 1407

2.8. Aan perceel 1407 (waar thans nog een agrarische bestemming geldt) is grotendeels de bestemming "Wonen" toegekend, voor één woning (voor permanente bewoning of als tweede woning) met een maximum bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter en een bouwvolume van maximaal 1.000 m³. Aan het perceel is een (enorm) bouwvlak toegekend van ongeveer 740 m². Tevens is aan een groot deel van het perceel de functieaanduiding 'erf' toegekend, waar bijgebouwen zijn toegestaan (tot een maximum van 120 m²). Op het perceel rust tevens de dubbelbestemming "waarde – archeologie 3a"

2.9. Voor het overige is het perceel 1407 bestemd als "agrarisch met waarden – Landschapswaarden".



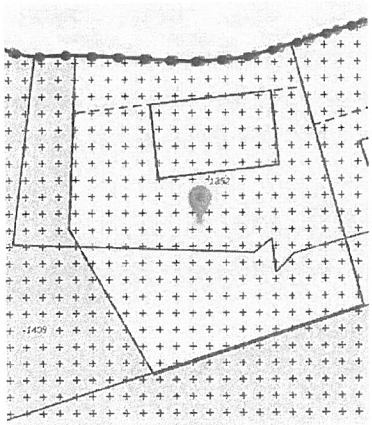
Perceel 1352

2.10. Aan perceel 1352 is ook de bestemming "Wonen" toegekend, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen -1'. Ter plaatse mag één woning (voor permanente bewoning of als tweede woning) met een maximum bouwhoogte van 10 meter, een goothoogte van 6 meter en een bouwvolume van maximaal 1.000 m³ worden opgericht (op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" was slechts een maximum van 750 m³ toegestaan). Ook is hier een nieuwe economische drager in de vorm van een showtuin met ontvangstruimte toegestaan. Tevens is aan een groot deel van het perceel de functieaanduiding 'erf' toegekend, waar bijgebouwen tot

een maximum van 120 m² zijn toegestaan (op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" was slechts een maximum van 60 m² toegestaan).

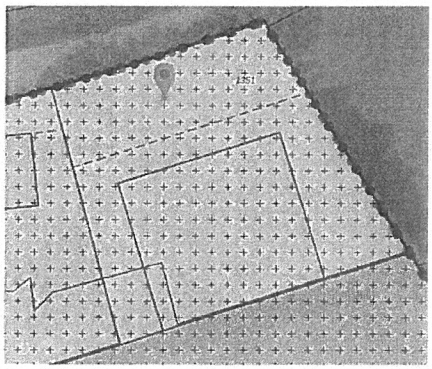
Perceel 1408 (ged)

2.11. Het ontwerp kent echter – anders dan voorheen – ook aan een groot deel van het perceel 1408 de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding 'erf' toe, waar het gebruik zoals beschreven in paragraaf 2.10 is toegestaan. Thans geldt hier nog een agrarische bestemming. Het ontwerp staat op de gronden die zijn aangeduid als 'erf' bijgebouwen toe.



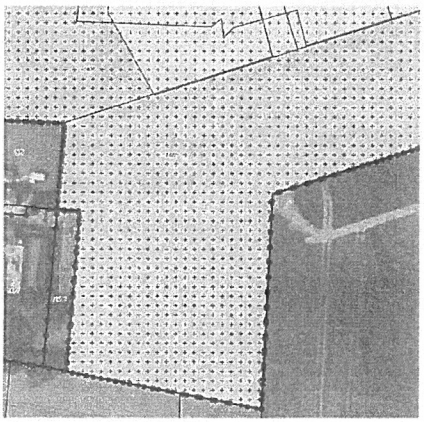
Perceel 1351

2.12. Aan perceel 1351 is ook de bestemming "Wonen" toegekend, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2'. Op deze locatie is 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 toegestaan. Tevens is één woning (voor permanente bewoning of als tweede woning) met een maximum bouwhoogte van 10 meter, een goothoogte van 6 meter en een bouwvolume van 2.000 m³ toegestaan. Aan het perceel is een (enorm) bouwvlak toegekend van ongeveer 1.000 m². Tevens is aan een groot deel van het perceel de functieaanduiding 'erf' toegekend, waar bijgebouwen tot een maximum van 120 m² zijn toegestaan.



Perceel 1407 (ged) 1408 (ged) en Perceel 1422

2.13. Aan een groot deel van het perceel 1407 en 1408 en aan het perceel 1422 is de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" toegekend.



2.14. In onderstaand schema is aangegeven wat de toename van bebouwing is, in het buitengebied is zoals thans en volgens het ontwerp is toegestaan.

	Perceel 1407 (ged)	Perceel 1352	Perceel 1351	totaal
Vigerend	Agrarisch geen bebouwing toegestaan (m.u.v. max 50 m² bouwwerken, geen gebouwen voor doelmatige agrarische bedrijfsvoering)	Wonen en agrarisch 750 m³ hoofdgebouw en 60 m² bijgebouwen	Wonen	Hoofdgebouwen 750 m³ bijgebouwen 60 m² bouwwerk geen gebouw zijnde 50 m²
Ontwerp	Wonen hoofdgebouw 1000 m³ Bijgebouwen 120 m²	Wonen -1 hoofdgebouw 1000 m³ Bijgebouwen 120 m²	Wonen - 2 Maximum oppervlak 450 m² en maximaal 2000 m³ en 120 m² bijgebouwen	Hoofdgebouwen 4000 m³ bijgebouwen 360 m² bouwwerk geen gebouw zijnde 50 m²

3. Zienswijze algemeen

Verstening buitengebied

3.1. In het ontwerp ontbreekt een toelichting waarom de aanzienlijke verstening van het buitengebied ten opzichte van hetgeen de vigerende bestemmingsplannen mogelijk maken en de bebouwing die thans feitelijk aanwezig is, in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit terwijl verstening van het buitengebied in strijd is met zowel gemeentelijk als provinciaal beleid.

4. Zienswijze perceel 1407 (ged) en 1408 en 1422

4.1. Deze gronden zijn in het ontwerp bestemd voor onder meer het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden.

4.2. Het betreft nu een open landschap dat bestaat uit weilanden, met een enkele boom op perceel nummer 1408. Zie onderstaande luchtfoto.



4.3. In artikel 4.4.3 van de planregels is bepaald dat het gebruiken en het (doen) gebruiken van de gronden conform de bestemming "Wonen" alleen is toegestaan mits de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij de regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

4.4. Het landschapsplan ziet er als volgt uit:



4.5. Hieruit blijkt duidelijk dat ten opzichte van de bestaande situatie het open landschap verloren gaat, doordat er solitaire bomen, struwelen, een haag en fruitbomen in het nu nog open landschap zullen worden aangelegd. Niet valt in te zien hoe zich dit verhoudt tot de bestemming "agrarisch met waarden – landschapswaarden" en het gebruik dat op deze gronden is toegestaan, waaaronder grondgebonden agrarische bedrijven en behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden. De aanwezige landschapswaarden (waaronder het weidse karakter) gaan juist door de plaatsing van bomen, hagen en struwelen volledig verloren. Het creëert alleen privacy voor de toekomstige bewoners (zie ook p. 3 van het landschapsinpassingsplan). Niet duidelijk is hoe deze ingrepen in het landschap zullen leiden tot versterking van de bestaande landschapskwaliteiten.

5. Zienswijze Perceel 1407 (ged)

Inleiding

5.1. In artikel 2.7 van de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland ("**Omgevingsverordening**") is bepaald dat in de toelichting bij een bestemmingsplan

waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten aannemelijk moet worden gemaakt dat wordt voldaan aan bijlage C van de Omgevingsverordening. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties die niet voldoen aan de voorwaarden van bijlage C mogen in een bestemmingsplan niet worden toegelaten.

5.2. In bijlage C zijn de mogelijkheden om nieuwe kleinschalige woningbouw toe te staan in het buitengebied limitatief opgesomd. Dit kan door gebruik te maken van de rood-voor-rood, ruimte-voor-ruimte- of rood-voor-groen regeling.

5.3. Voorts moet ingevolge de (toelichting bij artikel 2.7 van de) Omgevingsverordening aannemelijk worden gemaakt dat nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied voorzien in een behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief).

Perceel 1407

Strijd met provinciale verordening

5.4. Op dit perceel is in het ontwerp een nieuwe woning mogelijk gemaakt op gronden die thans nog een agrarische bestemming hebben. Blijkens de toelichting van het ontwerp wordt hiervoor gebruik gemaakt van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling.

5.5. In de toelichting wordt opgemerkt dat het gaat om de verplaatsing van een bouwtitel uit het buitengebied van Hulst. Deze bouwtitel is verkregen, zo volgt uit de toelichting (p. 16) door sloop van (bedrijfs)gebouwen behorend tot een (voormalige) nertsenfarm, waardoor drie bouwtitels zijn verkregen, waarvan één bouwtitel is toegekend in het bestemmingsplan "Mispad 1a" in de gemeente Hulst. Aangegeven is dat het college van B&W van Hulst op 20 september 2020 zou hebben besloten dat één bouwtitel mag worden gebruikt in de gemeente Sluis en dat de 'ontwikkelaar' deze bouwtitel zou hebben verworven. In de Nota van beantwoording is verwezen naar de 'beleidsnotitie verplaatsen bouwtitels in het buitengebied' waaruit volgt dat voor het verplaatsen van bouwtitels van buiten de gemeente maatwerk kan worden geleverd. Verder is in de Nota van beantwoording (zonder onderbouwing) aangegeven dat de provincie het verplaatsen van bouwtitels aanvaardbaar vindt, mits sprake is van een aanvaardbare locatie.

5.6. De toelichting van het ontwerp is op dit punt zeer summier. Het besluit van de gemeente Hulst is niet bij de stukken gevoegd die ter inzage zijn gelegd. Dat de ontwikkelaar het bedoelde recht heeft verkregen, is niet onderbouwd. Hiervan is in elk geval geen bewijs overgelegd. Het is maar zeer de vraag of zo'n bouwtitel wel verworven kan worden door een derde, zoals de 'ontwikkelaar' die dit dan kennelijk vervolgens op een willekeurige plek in het buitengebied van een andere gemeente zou kunnen inzetten. Dat is ons inziens niet het geval en lijkt ook niet in overeenstemming met de ruimte-voor-ruimte regeling uit de Omgevingsverordening

(zie artikel 2.7 en bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Omgevingsverordening). Ook volgt nergens uit dat de provincie daadwerkelijk akkoord is met de handelswijze om bouwtitels van de ene gemeente naar de andere gemeente te verplaatsen én of deze bouwtitels mogen worden verhandeld zoals hier kennelijk het geval is (geweest). Voorts is niet toegelicht waarom in dit geval sprake zou zijn van een aanvaardbare locatie. Dat laatste is in elk geval niet het geval, gelet op de locatie die is gekozen voor de woning en de omvang hiervan. Kortom: er is nog steeds slechts verwezen naar de (vermeend) verkregen rechten uit een andere gemeente waarvan niet vaststaat dat deze rechten buiten die gemeente gebruikt kunnen worden. Dat dit mogelijk is, is niet onderbouwd of aangetoond.

Beleidsnotitie verplaatsing

5.7. In de Nota van beantwoording is voor de verplaatsing van deze bouwtitel verwezen naar het gemeentelijke beleid zoals neergelegd in de 'beleidsnotitie verplaatsen bouwtitels in het buitengebied' van 26 maart 2020 ("**Beleidsnotitie verplaatsing**"). In de Nota van beantwoording is vervolgens slechts opgemerkt dat voor verplaatsingen van buiten de gemeente maatwerk kan worden geleverd.

5.8. Naar aanleiding van deze opmerking in de Nota van beantwoording wordt opgemerkt dat de Beleidsnotitie verplaatsing in beginsel alleen van toepassing is op verplaatsingen binnen de gemeente. Initiatieven die zien op verplaatsingen van buiten de gemeente worden per geval beoordeeld, omdat ook een andere gemeente hierbij is betrokken, aldus de Beleidsnotitie verplaatsing.

5.9. Echter, in onderhavig geval is niet onderbouwd of toegelicht op welke wijze in dit geval dan maatwerk is geleverd. Hoewel de Beleidsnotitie verplaatsing in beginsel uitsluitend ziet op verplaatsingen binnen de gemeente, kan het niet zo zijn dat voor verplaatsingen van buiten de gemeente minder stringente eisen zouden worden gesteld. Daarom wordt hieronder ervan uitgegaan dat naar analogie de Beleidsnotitie verplaatsing ook op verplaatsingen van buiten de gemeente wordt toegepast (en dat in elk geval aan minimaal dezelfde criteria zouden moeten worden voldaan). Van dit laatste wordt ook in de toelichting van het ontwerp uitgegaan nu ook daar aan deze beleidsnotitie is getoetst.

5.10. Het verplaatsen van deze bouwtitel is ons inziens in strijd met het beleid zoals neergelegd in de Beleidsnotitie verplaatsing.

5.11. Uit het beleid volgt onder meer het volgende: er moet aan drie stappen worden voldaan voordat een bouwtitel kan worden verplaatst in het buitengebied, als eerste moet worden aangetoond dat de bouwtitel planologische aanwezig is, vervolgens moet worden aangetoond dat de bouwtitel in aanmerking komt voor verplaatsing én tot slot dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond te worden.

5.12. Dat hier sprake is van een planologische aanwezige bouwtitel staat niet vast. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 4.6.

5.13. Uit de Beleidsnotitie verplaatsing volgt dat hoofdregel is en blijft dat een bouwtitel gerealiseerd wordt op de locatie waar de bouwtitel planologisch is geregeld. In de Beleidsnotitie verplaatsing is hierover het volgende opgemerkt:

"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 (onderstreping advocaat) komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing.

Voor de verplaatsing van bouwtitel wordt voorgesteld om een limitatieve lijst (onderstreping advocaat) met grondslagen te hanteren. Enkel op grond van één van 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 maken.*
2. *Bedrijven die gerelateerd zijn aan het buitengebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.*
3. *Het saneren van de opstallen van een (voormalig) bedrijf na bedrijfsbeëindiging (..)*
4. *Naast de bovenstaande redenen is het enkel mogelijk wanneer bijzondere omstandigheden de verplaatsing van de bouwtitels noodzakelijk maakt."*

5.14. In de toelichting is aangegeven dat aan criteria 1 en 3 zou worden voldaan. Het enkele feit dat de verkregen bouwtitels niet op dezelfde locatie van de gemeente Hulst mochten worden gebruikt, betekent niet dat aan criterium 1 wordt voldaan. Ten aanzien van criterium 3 geldt dat naar de letter hieraan wordt voldaan, echter nu het gaat om een verplaatsing van buiten de gemeente had moeten worden gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een zwaarwegende omstandigheid die verplaatsing naar deze locatie noodzakelijk maakt. Dit is ten onrechte nagelaten.

5.15. Zelfs indien in onderhavig geval zou kunnen worden aangetoond, dat aan één van de gevallen/criteria zou worden voldaan, geldt dat ook stap 3 moet worden gezet, er moet sprake zijn van ruimtelijke aanvaardbaarheid. Hierover is in de Beleidsnotitie verplaatsing het volgende opgemerkt:

"Van belang is dat door de verplaatsing van de bouwtitel op beide locaties, zijnde 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 onderstaande punten zal beoordeeld worden of dit het geval is. Daarnaast mag 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.

(..)

2. geschikte locatie nieuwbouwwoning

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

5.16. Aan de derde stap wordt in dit geval ook niet voldaan. Er is immers geen sprake van een verbeterde ruimtelijk situatie, waarbij de landschappelijke waarden worden behouden. De locatie is verder niet geschikt voor nieuwbouw en doet afbreuk 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. De summiere motivering in de toelichting ten aanzien van dit punt, namelijk dat de locatie geschikt is omdat het grenst aan Terhofstede is in elk geval onvoldoende.

Geen sprake van behoefte

5.17. Ingevolge artikel 2.7 van de Omgevingsverordening moet worden aangetoond dat er sprake is van behoefte aan de nieuwe woning. In het ontwerp is op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte bestaat aan deze nieuwe burgerwoning dan wel tweede woning in het buitengebied. In de Nota van beantwoording is voor de onderbouwing van de behoefte slechts verwezen naar de marktpotentie van Terhofstede in paragraaf 2.3 van de toelichting. Uit de zeer algemene toelichting – die niet ondersteund wordt door verwijzing naar rapporten waaruit deze bevindingen volgen – blijkt niet dat er in dit geval concreet behoefte is aan deze nieuwe woning (in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht).

5.18. Daarbij geldt dat in dit geval ook moet worden gemotiveerd waarom deze nieuwe burgerwoning niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dat deze ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, neemt immers niet weg dat wél aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro moet worden voldaan. De behoefte aan de mogelijk gemaakte

ontwikkelingen dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit is ten onrechte niet gebeurd. Dit klemt te meer nu deze woning blijkens de planregels ook als tweede woning mag worden gebruikt, terwijl al enorm veel woningen in het buurtschap als tweede woning in gebruik zijn, hetgeen de woon-en leefomgeving niet ten goede komt. Juist het feit dat nog maar 12% van de bestaande woningen in gebruik is ten behoeve van permanente bewoning, geeft aanleiding om voor deze woning wel de verplichting op te nemen dat deze niet kan worden gebruikt als tweede woning. Ook op dit punt is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Onevenredige aantasting woon- en leefklimaat

5.19. Nog los van het vorenstaande geldt dat het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening om op deze locatie in het buitengebied een bouwblok van deze omvang toe te staan voor een nieuwe (tweede) woning, nota bene recht voor de tuinen van [redacted]. Dit ontneemt het vrije uitzicht dat er thans wel is. Het klopt dat vrij uitzicht geen verworven recht is, zoals gesteld in de Nota van beantwoording maar het gaat hier om een buurtschap dat uitkijkt op het open landschap in het buitengebied. Anders dan bij een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, hadden cliënten geen rekening hoeven te houden met de komst van een woning direct achter hun tuinen. De belangen van de eigenaren van de nabijgelegen gronden worden echter onevenredig geschaad door de komst van deze woning. Ook het bebouwingsbeeld van de buurtschap wordt aangetast. Het is evident dat een woning op deze locatie niet past in deze omgeving, mede gelet op de toegestane bouw- en goothoogte en de inhoudsmaat. De Nota van beantwoording op geen enkele wijze blijk dat rekening is gehouden met de belangen van cliënten. Van een afweging van belangen, zoals vereist, is dan ook geen sprake geweest.

5.20. Verder gaat de woning op deze locatie wel degelijke ten koste van de openheid van het landschap.

5.21. Bovendien staat een huis van deze omvang niet in verhouding tot de huizen in het buurtschap zelf. Het plan zal derhalve leiden tot een onevenredig aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. In de toelichting of Nota van beantwoording is op deze punten niet ingegaan.

5.22. Verder is het bouwvlak dat is toegekend dermate groot dat er meer opties mogelijk zijn om het bouwvlak te bebouwen, dan is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan (zie paragraaf 2.4 van de toelichting van het ontwerp). Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.

5.23. Gezien het vorenstaande is het in strijd met de Omgevingsverordening, het gemeentelijk beleid respectievelijk in strijd met een goede ruimte ordening om op deze locatie een nieuwe burgerwoning buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken.

5.24. Voor zover een woning op deze locatie – ondanks al het vorenstaande – planologisch aanvaardbaar zou zijn, wordt opgemerkt dat ook hier een maximum oppervlakte van de bebouwing zou moeten worden opgenomen.

6. Zienswijze perceel 1352 en 1408 (ged)

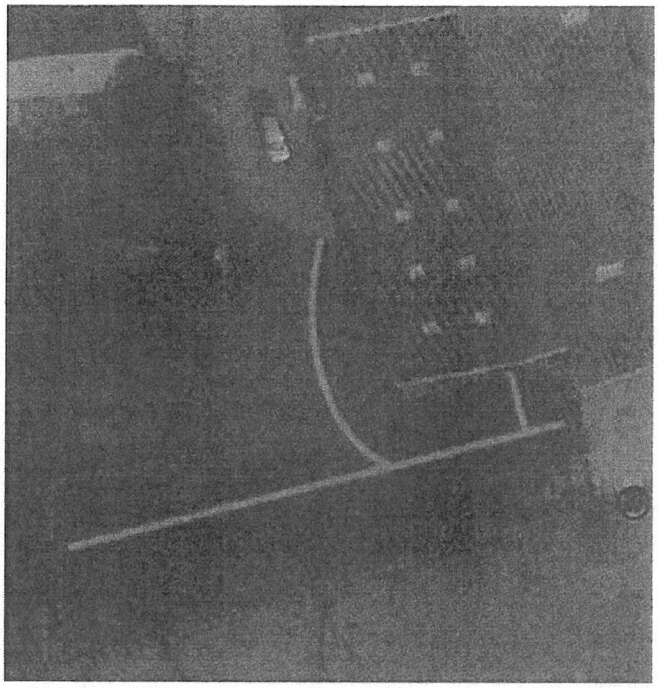
Woning

6.1. De bestaande woning op dit perceel wordt gedeeltelijk verplaatst en vergroot met gebruikmaking van de rood-voor-rood regeling. Waarom in dit geval van de rood-voor-rood regeling gebruik kan worden gemaakt en dat aan de voorwaarden hiervoor is voldaan, is in het geheel niet toegelicht. Dit klemt te meer nu sprake is van een aanzienlijke uitbreiding van de bestaande bebouwing en dus verdere verstening van het buitengebied. Dit is in strijd met artikel 2.7 van de Omgevingsverordening. Reden waarom deze zienswijze ook wordt geacht te zijn gericht tegen de ontwerpomgevingsvergunning die de bouw van deze woning mogelijk maakt.

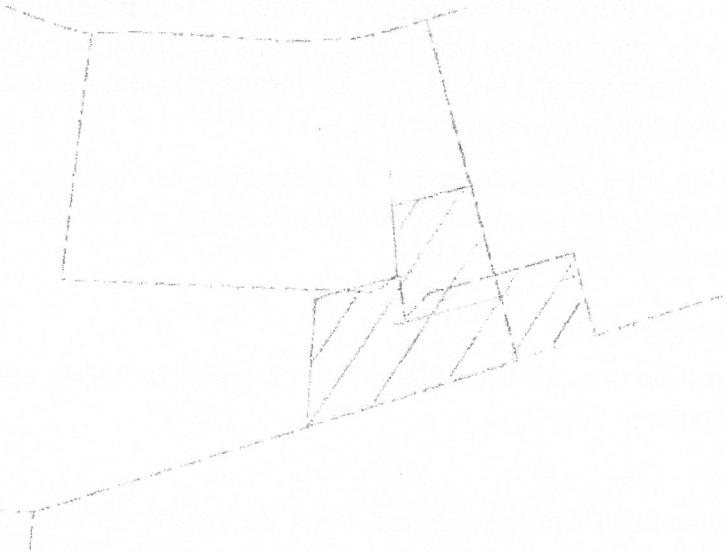
Nieuwe Economische Drager (NED)

6.2. Op 19 april 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een nieuwe economische drager, bestaande uit een showtuin met een beperkt aanbod tuintafels, moderne kunst en tuinobjecten, waarbij de loods wordt ingericht als ontvangstruimte (anders dan onder 11 van de Nota van beantwoording is aangegeven is het oostelijke perceel dus al wel in aanmerking genomen van de bestaande NED en is deze NED niet vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied", nu dit bestemmingsplan is vastgesteld voordat de omgevingsvergunning is verleend. Ook in de latere herzieningen is deze nieuwe economische drager niet vastgelegd.

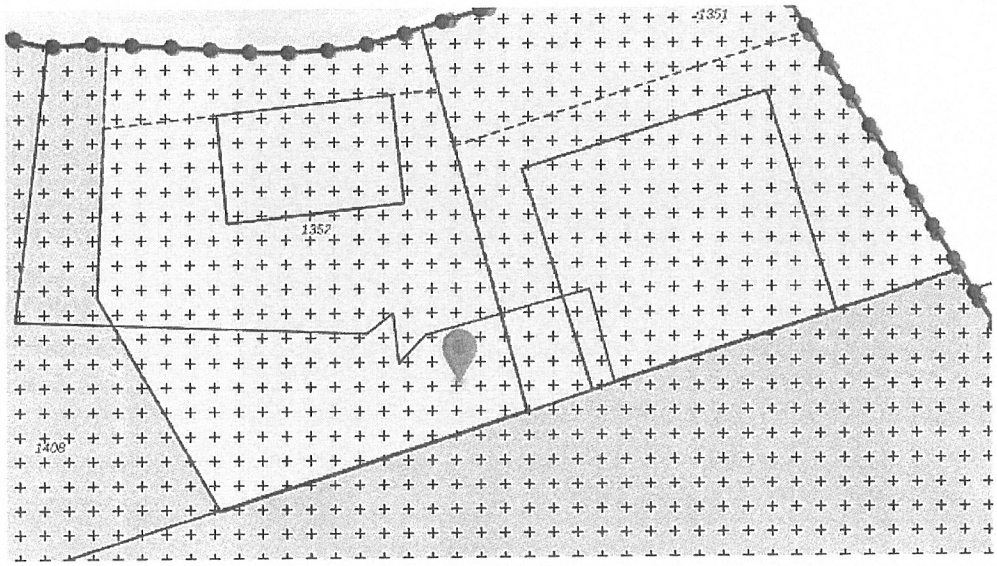
6.3. Het ontwerp maakt uitbreiding (en verplaatsing) van deze nieuwe economische drager mogelijk, doordat de ontvangstruimte (die in de loods was gevestigd) verplaatst zal moeten worden van perceel 1351 naar perceel 1352. Van uitbreiding is sprake doordat de bestemming "Wonen" met daarbij het toegestaan gebruik als showtuin aanzienlijk is uitgebreid ten opzichte van hetgeen blijkens de omgevingsvergunning is aangevraagd en vergund als showtuin. Zie onderstaande afbeeldingen (de showtuin is met rood omrand):



De nieuwe situatie (NED) en het plangebied zoals aangevraagd bij de omgevingsvergunning is als volgt gearceerd aangegeven bij de aanvraag en vergunning:



6.4. Uit het ontwerp volgt duidelijk dat ten opzichte van hetgeen oorspronkelijk is aangevraagd en vergund als showtuin, sprake is van een aanzienlijke uitbreiding (en verplaatsing); immers op alle gronden waaraan de bestemming "Wonen" is toegekend, is de showtuin ook toegestaan.



6.5. Dit is in het ontwerp miskend. Er is geen enkele motivering gegeven waarom een verplaatsing en uitbreiding van de nieuwe economische drager is toegestaan en ruimtelijk aanvaardbaar is. Uit de Omgevingsverordening volgt dat uitbreiding van een nieuwe economische drager, indien dit gepaard gaat met uitbreiding van bebouwing in het buitengebied (en dat is het geval doordat er een nieuwe ontvangstruimte zal komen), alleen mogelijk is als er elders bebouwing wordt gesloopt. Dat is op dit perceel niet het geval, althans dit volgt niet uit de toelichting. In dit geval kan de sloop van de voormalige agrarische bebouwing in elk geval niet worden toegerekend aan dit perceel, nu dit al (volledig) is toegerekend aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van perceel 1351.

6.6. In de toelichting is ten onrechte op het vorenstaande niet ingegaan. Gelet hierop is ook deze uitbreiding (en verplaatsing) van de bestaande nieuwe economische drager in strijd met de Omgevingsverordening.

7. Zienswijze perceel 1351

7.1. Op dit perceel wordt zowel een nieuwe burgerwoning mogelijk gemaakt als een nieuwe economische drager.

Woning

7.2. Blijkens de toelichting van het ontwerp wordt de woning op deze locatie mogelijk gemaakt door een beroep te doen op de 'ruimte-voor-ruimte' regeling (zie onder paragraaf 3.2 van de toelichting). Aangegeven is dat de bestaande schuur wordt gesloopt, waarbij er een woongelegenheid van 450 m² voor terug komt met een inhoud van maximaal 2.000 m³.

7.3. Ingevolge artikel 2.7 van de Omgevingsverordening kan in ruil voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied een woonfunctie worden toegekend, waarbij sloop en het voorkomen van heroprichting dient te worden gewaarborgd. Uit bijlage C van de Omgevingsverordening volgt dat van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die de Omgevingsverordening op dit punt biedt, uitwerken in hun eigen beleid. Van beleid op dit punt van uw gemeente is echter niet gebleken. Niet duidelijk is waaraan de gemeente het initiatief op dit punt heeft getoetst en of op dit punt het ontwerp in overeenstemming is met de Omgevingsverordening. Beleid kan in elk geval niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, zoals in de Nota van beantwoording wordt verondersteld.

7.4. Voor zover het bepaalde in artikel 28.6.2 van de planregels behorend bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2e herziening" als zodanig kan worden aangemerkt, wordt het volgende opgemerkt.

7.5. In artikel 28.6.2 is het volgende bepaald:

28.6.2 Compensatiewoningen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing , met in achtneming van het volgende:

a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
   1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
   2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;
   3. het erfinrichtings- en beplantingsplan;
   4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;
b. ter compensatie van de sloop van tenminste [illegible] 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
d. ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technisch/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht; nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;
f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste [illegible] 1.000 m³, de gasthoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de gasthoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;
h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

7.6. Het bepaalde in dit artikel gaat uitsluitend over compensatiewoningen, maar hier is sprake van een compensatiewoning met (daarin) bedrijvigheid.

7.7. Nog los van het vorenstaande geldt dat niet aan de eisen van artikel 28.6.2 wordt voldaan. Er is immers geen sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst en de inhoud van de nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen en hier is maar liefst sprake van 2000 m³. Ook zijn meer bijgebouwen toegestaan.

7.8. In de Nota van beantwoording is aangegeven dat in bijlage 2 bij de toelichting is aangegeven op welke punten het ontwerp van the Barn niet aan de bestaande regeling voldoet. Anders dan wordt verondersteld wordt in bijlage 2 helemaal niet ingegaan op het bepaalde in artikel 28.6.2. Er wordt slechts op andere planregels ingegaan, waarin met rood is aangegeven dat aan een groot aantal van die regels ook niet wordt voldaan. In de Nota van beantwoording is vervolgens opgemerkt *'lettende op de specifieke aard van dit initiatief wordt afwijking van dit beleid als passend beoordeeld binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening'*. Elke

toelichting waarom dit het geval zou zijn, ontbreekt! Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wekt op zijn minst de indruk dat de gemeente dit initiatief gewoon wil doorduwen ook indien niet aan de eisen die hiervoor gelden wordt voldaan.

7.9. Nog los van het vorenstaande geldt dat uit de toelichting duidelijk volgt dat op het perceel voorlopig niet gewoond zal worden. De nieuwe bebouwing die mogelijk wordt gemaakt zal (de eerste jaren) uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de Nieuwe Economische Drager. Dit is echter in strijd met de bestemming "Wonen" die aan het perceel is toekend. Zonder 'wonen' kan er geen sprake zijn van het gebruik ten behoeve van de nieuwe economische drager. Dit wordt echter in het ontwerp miskend, waardoor er hier primair sprake lijkt van bedrijvigheid (horeca) in plaats van wonen.

7.10. Verder wordt ten onrechte verondersteld dat op dit perceel het bestemmingsplan "Buitengebied – tweede herziening" van toepassing is, waarin dit perceel is bestemd als "Wonen – 2". Dit bestemmingsplan is echter blijkens artikel 1.1 alleen van toepassing op de geometrisch bepaalde planobjecten zoals aangeduid in het GML-bestand. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is niet aangegeven dat de bestemming van dit perceel is gewijzigd in de tweede herziening, zodat moet worden uitgegaan van de bestemming op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied". De loods is in dat bestemmingsplan planologisch niet vastgelegd en dus al wegbestemd.

7.11. Voorts wordt opgemerkt dat een Nieuwe Economische Drager niet mogelijk kan worden gemaakt met een beroep op de ruimte-voor-ruimte regeling.

Nieuwe Economische Drager

7.12. Ingevolge artikel 2.3, eerste lid van de Omgevingsverordening worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die daartoe zijn bestemd ten tijde van de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening dan wel op bedrijventerreinen. Het hiervoor bepaalde is blijkens het tweede lid onder g van artikel 2.3 van de Omgevingsverordening niet van toepassing op de vestiging van nieuwe economische dragers dan wel de mogelijkheden voor niet agrarische activiteiten in het landelijk gebied als bedoeld in bijlage A. Doel van de Omgevingsverordening is het voorkomen van een onnodige inbreuk op de kwaliteit / openheid van het buitengebied.

7.13. De Provincie eist dat zowel nieuwe economische dragers als nieuwe niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien moet onnodige verstening worden tegengegaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende bebouwing.

7.14. In bijlage A behorend bij artikel 2.3 van de Omgevingsverordening is voorts aangegeven dat de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe economische drager is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken. Het volume van de bestaande bebouwing is maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. Bij nieuwvestiging, zoals hier aan de orde, geldt voorts nog dat er aanvullende voorwaarden gelden om verdere verstening van het landelijk gebied tegen te gaan. Zo is nieuwvestiging voorbehouden aan gebieden waar dit leidt tot een versterking van het landschap.

7.15. Om te beginnen wordt opgemerkt dat de voormalige bedrijfsbebouwing reeds in aanmerking is genomen bij het mogelijk maken van de bestaande nieuwe economische drager (te weten de showtuin, waarbij de bedrijfsbebouwing fungeerde als ontvangstruimte – zie paragraaf 5). Deze activiteit is nu weer zo bestemd, maar nu wordt de voormalige bedrijfsbebouwing wederom gebruikt ditmaal om én een nieuwe woning mogelijk te maken én de nieuwvestiging van een nieuwe economische drager. Dit is ons inziens niet in overeenstemming met (het doel van) de Omgevingsverordening.

7.16. Los daarvan geldt dat niet aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening wordt voldaan om in het buitengebied de nieuwvestiging van een nieuwe economische drager mogelijk te maken. In dit geval wordt de nieuwe economische drager niet mogelijk gemaakt op een bestaand bouwvlak en in de bestaande bebouwing, maar wordt de bebouwing gesloopt. Bij nieuwvestiging geldt dat een bouwvlak gesaneerd dient te worden en wegbestemd. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is aan dit perceel en aan de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing echter geen bouwvlak meer toegekend (zie ook paragraaf 6.10). Het gebouw is eerder kennelijk wegbestemd en onder het bouwovergangsrecht komen te vallen. Dit betekent dat van sanering van een bouwvlak geen sprake is, zodat het aantal bouwvlakken ten opzichte van de bestaande situatie dus wel toeneemt. Alleen al om die reden is sprake van strijd met de Omgevingsverordening.

7.17. Zelfs al zou sprake zijn van sanering van een bouwvlak (en het aantal bouwvlakken niet toeneemt), dan geldt dat niet is geborgd dat het volume van de bebouwing niet toeneemt. De volume van de bebouwing neemt wel toe gelet op de grootte van het bouwvlak en het toegestane bouwvolume van maar liefst 2.000 m³ en het feit dat ter plaatse ook bijgebouwen zijn toegestaan, waarmee ten onrechte geen rekening is gehouden. Op dit argument is in de Nota van beantwoording niet ingegaan.

7.18. Verder is geenszins aannemelijk gemaakt dat nieuwvestiging van een nieuw economische drager leidt tot een versterking van het landschap. Dit is zeker niet het geval.

7.19. Voorts is in het ontwerp eraan voorbijgegaan dat nieuwvestiging van een nieuwe economische drager uitsluitend mogelijk is indien dit in overeenstemming met de limitatieve opsomming zoals weergegeven in bijlage A. Ook dat is niet het geval. De nieuwe economische drager betreft immers horeca; restaurant en verblijfsrecreatie (logies met ontbijt ten behoeve van de nieuwe economische drager) en dat is als nieuwvestiging niet toegestaan.

7.20. Van overige dagrecreatieve voorzieningen zoals gesteld in de toelichting en de nota van beantwoording is geen sprake. In de toelichting is weliswaar een poging gedaan om te verbloemen dat hier sprake is van horeca door het te omschrijven als 'ruimte om gasten te ontvangen en te verrassen met een culinaire beleving', maar dit maakt niet dat er geen sprake is van horeca. Ook het feit dat het aantal couverts is beperkt tot 20 en dat twee maal per dag én dat dit kleinschalig zou zijn, maakt het vorenstaande niet anders. Verder is op geen enkele wijze planologisch geborgd dat hier sprake is van een besloten karakter. Dat dit gewoon horeca is, volgt ook uit de definitie van horeca zoals opgenomen onder artikel 1.34 van de planregels. Er is immers gewoon sprake van het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken. De kleinschaligheid of het besloten karakter maken dit dus niet anders. Ook aan de definitie van horeca zoals gehanteerd in de Drank- en horecawet wordt voldaan. Voor de exploitatie zal derhalve ook gewoon een drank- en horecawetvergunning zijn benodigd. Dat er mogelijk geen sprake zal van een openbare inrichting en dat horeca in de gebruiksbepalingen is uitgezonderd van het toegestaan gebruik, doet aan het vorenstaande niet af.

7.21. Gezien het vorenstaande is de nieuwvestiging van een nieuwe economische drager wel degelijk in strijd met de in bijlage A van de Omgevingsverordening opgenomen limitatieve opsomming en wordt ook overigens niet aan de voorwaarden die in bijlage A zijn gesteld voldaan. Gelet hierop kan de nieuwvestiging van deze nieuwe economische drager niet planologisch mogelijk worden gemaakt.

Verkeer en parkeren

7.22. In paragraaf 4.7 van de toelichting wordt ingegaan op verkeer en parkeren. Wat opvalt is dat geen (verkeers)onderzoek is gedaan die de stellingen in de toelichting onderbouwen. Voorts blijkt uit de toelichting dat ten onrechte niet wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het ontwerp biedt ten aanzien van het toegestane gebruik. Dat er maximaal 10 dagen per maand sprake is van het op uitnodiging mogelijk maken van een culinaire beleving is namelijk niet in de planregels geborgd. Rekening moet derhalve worden gehouden met een veel hogere bezetting gedurende 7 dagen in de week. Ook zal rekening moeten worden gehouden met het laden- en lossen, hetgeen ten onrechte niet is gedaan. Gelet

hierop is het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de komst van de horeca onderschat.

7.23. Verder zijn de 48 verkeerbewegingen van de loods per etmaal in de bestaande situatie een overschatting. De loods is nu immers blijkens de eerder aangehaalde omgevingsvergunning alleen nog in gebruik als ontvangstruimte. Daarbij werd uitgegaan van maximaal 15 personen per dag. Het is daarom niet meer mogelijk / toegestaan om gebruik te maken van de kencijfers die behoren tot een loods / opslag, nu daarvan geen sprake meer is.

7.24. Van evenveel verkeersbewegingen als nu, laat staan een (uiteindelijke) afname van de verkeersbewegingen is geen sprake. Dat de bestaande infrastructuur dit 'aan kan' staat geenszins vast, nu er geen onderzoek naar is gedaan.

7.25. Ook het aantal benodigde parkeerplaatsen is onderschat, nu geen rekening is gehouden met de maximale planologische mogelijkheden.

8. Conclusie

8.1. Uit het vorenstaande volgt dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, nu

a. in strijd met (de gedachte achter) artikel 2.7 van de Omgevingsverordening een nieuwe woning wordt toegevoegd aan het buitengebied;

b. de nieuwe woning in strijd is met de beleidsnotitie verplaatsing;

c. de behoefte aan de nieuwe ontwikkelingen van zowel de woningen als de NED (zowel kwantitatief als kwalitatief) niet is aangetoond;

d. met de 'culinaire beleving' feitelijk sprake is van horeca, hetgeen niet is toegestaan;

e. niet is gemotiveerd dat de vergroting van de woning aan de Platteweg 2 voldoet aan de rood-voor-rood regeling;

f. wordt miskend dat een bestaande nieuwe economische drager wordt uitgebreid;

g. in strijd met artikel 2.3 van de Omgevingsverordening sprake is van nieuwvestiging van een nieuwe economische drager;

h. in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid er sprake is van verstening van het buitengebied;

i. sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten;

j. een deugdelijke motivering ontbreekt; en

k. het ontwerp is voorbereid in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid.

8.2. Gezien het vorenstaande kan ook de omgevingsvergunning niet worden verleend.

8.3. Cliënten verzoeken de gemeenteraad dan ook om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan én het college om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

8.4. Cliënten zijn graag bereid om het vorenstaande toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Straatman Koster advocaten B.V.

Reclamant 2

21.0011927
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Sluis

Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Datum: 01 september 2021.

Betreft:
zienswijze ontwerpbestemming
Platteweg 2 , Retranchement.

Gemeente
Ingekon
07 SEP.
NR.

Geacht raadslid,

Wij zijn eigenaren van de woning aa , en zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan, Platteweg 2, Terhofstede/Retranchement.

De nieuw te bouwen woning op perceel, Sectie L1407, tast het vrije uitzicht aan voor ons.
Dat een "vrij uitzicht" volgens jurisprudentie geen verworven recht is kan dan wel zo zijn, maar waarom komt deze woning dan precies in dat "vrije uitzicht" en dicht tegen de bestaande bebouwing van de woningen aan de Braamdijk en de Eindstraat.
Wij hebben vernomen dat de woning aan de Platteweg 1, Sectie L316, onlangs is aangekocht door de ontwikkelaar.
Wellicht wordt dit in het gehele plan betrokken en werpt een ander licht op de situatie.
Het lijkt ons in dit geval veel beter om de geplande woning op Sectie L1407 te situeren op de plek waar nu de woning aan de Platteweg 1, Sectie L316, zich bevindt. Zo wordt het "vrije uitzicht" niet aangetast.

Voor dit kavel, Sectie L1407, wordt gebruik gemaakt van een bouwtitel die is overgenomen van een andere gemeente, in dit geval de Gemeente Hulst (Kuitaart).
Daar zijn door het slopen van een nertsenfarm bouwtitels over en ongebruikt.
Wij zien dit als shoppen om bouwmogelijkheden te creëren naast onze woningen, wat bij de meeste bewoners niet gewenst is.
Wij zien dit verpatsen van een bouwtitel als een mogelijkheid voor de ontwikkelaar om zijn plan te kunnen (mede)financieren en mogelijk te maken.
Dat de ontwikkelaar hier bij de bewoners (vaste en recreatieve) van Terhofstede geen vrienden zal maken is duidelijk.
Vanuit de Provincie Zeeland is er geen bezwaar tegen het verplaatsen van bouwtitels, maar dit verdient niet de schoonheidsprijs.

Het karakteristieke uitzicht van Terhofstede is weg door de komst van deze grote percelen, en de plannen zijn veel groter dan het doet vermoeden in de aanvragen.
En een horecabedrijf hoort hier niet thuis.
En de bouw van de woning (Sectie L1407) staat in geen verhouding tot de bestaande woningen, en zeker niet op deze plaats.

Er is geen bouwgrond te koop, maar de agrarische grond wordt daar wel voor gebruikt. Mede door het overnemen van de bouwtitel natuurlijk, maar dat is al eerder aangegeven.

Wij zijn hier een aantal jaren geleden komen wonen omdat het heerlijk rustig is met een vrij uitzicht tot aan de duinen van Cadzand-Bad.
Na het werk in ons bedrijf in Sluis is het een "welkom thuis" en dat wordt nu bedreigt.

De toekomstige exploitant van het restaurant, wat volgens het plan geen restaurant zal zijn maar meer een "thuis" zal zijn voor diverse (culinaire) activiteiten, zal deze wel degelijk gebruiken als volwaardig restaurant.
Er is geen sprake van "overige dag recreatieve voorziening", maar van gewone horeca.
Er zal wel kunnen worden gereserveerd en er is meer ruimte dan de 20 couverts die zijn aangegeven.
Bij monde van Sergio Herman zelf is te horen geweest dat er zelfs "op de bonnefooi" toegang zal zijn voor gasten om te genieten van maaltijden en culinaire kunsten, maar deze zullen waarschijnlijk voornamelijk tijdens de weekenden plaats vinden.
In een gebouw van 450 m2 zal er na aftrek van bereidingsruimtes, opslag, toiletten en anderen een nuttige ruimte overblijven tussen de 150m2 en 200m2.
20 couverts op zo'n groot oppervlak, daar hebben wij zo onze vragen over.
Het kan toch niet zo zijn dat een dergelijke investering op termijn, doordat er maar 20 couverts mogen zijn, niets gaat opleveren. Dat zou duiden op een slecht ondernemerschap en vragen ons dan ook af wat dan het doel is van de bouw van "The Barn".
Onderschat vooral niet het zgn. "Sergio effect". Onze zuiderburen zijn er verzot op.
Afgelopen zomer is er een "Pop-Up" restaurant geweest op het strand van Zeebrugge (België), daar werden naar voorbeeld van het recept van Ronny Herman, zijn overleden vader, mosselen geserveerd. De plaatsen waren binnen enkele dagen voor 7 weken vol gereserveerd.
Wij verwachten dan ook grote verkeersstromen, anders dan in de berekende modellen zijn aangegeven. Ook de nieuwsgierigheid van de mensen die een keertje komen kijken speelt een grote rol.
Er is parkeerruimte aangevraagd voor meer dan 20 eenheden? Hoezo 20 parkeerplekken voor een "thuis".
Niemand heeft toch meer dan 20 parkeerplekken nodig voor zijn "thuis".

Daardoor is er onvoorwaardelijk een alcoholvergunning en exploitatievergunning nodig volgens de nieuwe Alcoholwet van 01-juli-2021.
Als dit zo is, zal er een aanpassing van het bestemmingplan nodig zijn naar horecabestemming.

De vervanging van de bestaande woning aan de Platteweg 2 met bijbehorende landschapstuin heeft voor ons geen probleem.
Het zal er alleen maar mooier op worden.

Met vriendelijke groet,

Reclamant 3

Burgemeester en wethouders van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

21.0011929
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Datum: 06 september 2021.

Betreft: Bezwaar ontwerpbestemmingsplan / omgevingsvergunning
Platteweg 2 , Retranchement.

Gemeente Sluis
Ingekomen
07 SEP. 2021
NR.

Geacht college,

Ik maak bezwaar tegen ontwerpbestemmingsplan :

1. Het perceel L1407 met het te bouwen grondoppervlak is te groot en niet in verhouding tot de schaal van de bestaande percelen binnen Terhofstede.
2. De nieuw te bouwen woning op perceel, Sectie L1407, tast de zo kenmerkende vrije zichtlijnen binnen dit compacte gehucht aan.
3. Dan het restaurant van : Het kenmerkend intiem karakter van Terhofstede zal voor altijd verdwijnen door de toeristen die het gehucht zullen overspoelen. Dus andere functie.
4. Het stedebouwkundigplan dient herzien te worden door een stedebouwkundig bureau en niet door een project ontwikkelaar met winst als oogmerk. De te bouwen woning op perceel L1407 dient louter en alleen voor de verkoop.

Ik maak bezwaar tegen omgevingsvergunning :

1. Een restaurant met 20 parkeerplaatsen achter een pallisade tast ook hier de landschappelijke zichtlijnen aan. Geen pallisade !
2. De schoorsteen als "landmark' is te hoog . De Meermin is de Landmark van Terhofstede !
3. Het plan dient nog eens goed en professioneel door de welstand commissie getoetst te worden.

Met vriendelijke groet,

Reclamant 4

21.0011930
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Sluis

Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Datum: 01 september 2021.

Betreft:
Ontwerp omgevingsvergunning
Platteweg 2 , Retranchement.

Gemeente Sluis
Ingekomen
07 SEP. 2021
NR.

Geacht raadslid,

Wij zijn eigenaren van de woning aan de en zijn tegen het ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen voor het bouwen van een woning op het perceel Platteweg 2 te Terhofstede/Retranchement.

De nieuw te bouwen woning op perceel, Sectie L1407, tast het vrije uitzicht aan voor ons.
Dat een "vrij uitzicht" volgens jurisprudentie geen verworven recht is kan dan wel zo zijn, maar waarom komt deze woning dan precies in dat "vrije uitzicht" en dicht tegen de bestaande bebouwing van de woningen aan de Braamdijk en de Eindstraat.
Wij hebben vernomen dat de woning aan de Platteweg 1, Sectie L316, onlangs is aangekocht door de ontwikkelaar.
Wellicht wordt dit in het gehele plan betrokken en werpt een ander licht op de situatie.
Het lijkt ons in dit geval veel beter om de geplande woning op Sectie L1407 te situeren op de plek waar nu de woning aan de Platteweg 1, Sectie L316, zich bevindt. Zo wordt het "vrije uitzicht" niet aangetast.

Voor dit kavel, Sectie L1407, wordt gebruik gemaakt van een bouwtitel die is overgenomen van een andere gemeente, in dit geval de Gemeente Hulst (Kuitaart).
Daar zijn door het slopen van een nertsenfarm bouwtitels over en ongebruikt.
Wij zien dit als shoppen om bouwmogelijkheden te creëren naast onze woningen, wat bij de meeste bewoners niet gewenst is.
Wij zien dit verpatsen van een bouwtitel als een mogelijkheid voor de ontwikkelaar om zijn plan te kunnen (mede)financieren en mogelijk te maken.
Dat de ontwikkelaar hier bij de bewoners (vaste en recreatieve) van Terhofstede geen vrienden zal maken is duidelijk.
Vanuit de Provincie Zeeland is er geen bezwaar tegen het verplaatsen van bouwtitels, maar dit verdient niet de schoonheidsprijs.

Het karakteristieke uitzicht van Terhofstede is weg door de komst van deze grote percelen, en de plannen zijn veel groter dan het doet vermoeden in de aanvragen.
En een horecabedrijf hoort hier niet thuis.
En de bouw van de woning (Sectie L1407) staat in geen verhouding tot de bestaande woningen, en zeker niet op deze plaats.

Er is geen bouwgrond te koop, maar de agrarische grond wordt daar wel voor gebruikt. Mede door het overnemen van de bouwtitel natuurlijk, maar dat is al eerder aangegeven.

Wij zijn hier een aantal jaren geleden komen wonen omdat het heerlijk rustig is met een vrij uitzicht tot aan de duinen van Cadzand-Bad.
Na het werk in ons bedrijf in Sluis is het een "welkom thuis" en dat wordt nu bedreigt.

De toekomstige exploitant van het restaurant, wat volgens het plan geen restaurant zal zijn maar meer een "thuis" zal zijn voor diverse (culinaire) activiteiten, zal deze wel degelijk gebruiken als volwaardig restaurant.
Er is geen sprake van "overige dag recreatieve voorziening", maar van gewone horeca.
Er zal wel kunnen worden gereserveerd en er is meer ruimte dan de 20 couverts die zijn aangegeven.
Bij monde van Sergio Herman zelf is te horen geweest dat er zelfs "op de bonnefooi" toegang zal zijn voor gasten om te genieten van maaltijden en culinaire kunsten, maar deze zullen waarschijnlijk voornamelijk tijdens de weekenden plaats vinden.
In een gebouw van 450 m2 zal er na aftrek van bereidingsruimtes, opslag, toiletten en anderen een nuttige ruimte overblijven tussen de 150m2 en 200m2.
20 couverts op zo'n groot oppervlak, daar hebben wij zo onze vragen over.
Het kan toch niet zo zijn dat een dergelijke investering op termijn, doordat er maar 20 couverts mogen zijn, niets gaat opleveren. Dat zou duiden op een slecht ondernemerschap en vragen ons dan ook af wat dan het doel is van de bouw van "The Barn".
Onderschat vooral niet het zgn. "Sergio effect". Onze zuiderburen zijn er verzot op.
Afgelopen zomer is er een "Pop-Up" restaurant geweest op het strand van Zeebrugge (België), daar werden naar voorbeeld van het recept van Ronny Herman, zijn overleden vader, mosselen geserveerd. De plaatsen waren binnen enkele dagen voor 7 weken vol gereserveerd.
Wij verwachten dan ook grote verkeersstromen, anders dan in de berekende modellen zijn aangegeven. Ook de nieuwsgierigheid van de mensen die een keertje komen kijken speelt een grote rol.
Er is parkeerruimte aangevraagd voor meer dan 20 eenheden? Hoezo 20 parkeerplekken voor een "thuis".
Niemand heeft toch meer dan 20 parkeerplekken nodig voor zijn "thuis".

Daardoor is er onvoorwaardelijk een alcoholvergunning en exploitatievergunning nodig volgens de nieuwe Alcoholwet van 01-juli-2021.
Als dit zo is, zal er een aanpassing van het bestemmingplan nodig zijn naar horecabestemming.

De vervanging van de bestaande woning aan de Platteweg 2 met bijbehorende landschapstuin heeft voor ons geen probleem.
Het zal er alleen maar mooier op worden.

Met vriendelijke groet,

Reclamant 5

21.0011938
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Sluis

Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Datum: 01 september 2021.

Betreft:
Ontwerp omgevingsvergunning
Platteweg 2 , Retranchement.

Gemeente Sluis
Ingekomen
07 SEP. 2021
NR.

Geacht College,

Wij zijn vaste bewoners van de , en zijn tegen het ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen voor het bouwen van een woning op het perceel Platteweg 2 te Terhofstede/Retranchement.

De nieuw te bouwen woning op perceel, Sectie L1407, tast het vrije uitzicht aan voor ons.
Dat een "vrij uitzicht" volgens jurisprudentie geen verworven recht is kan dan wel zo zijn, maar waarom komt deze woning dan precies in dat "vrije uitzicht" en dicht tegen de bestaande bebouwing van de woningen aan de Braamdijk en de Eindstraat.
Wij hebben vernomen dat de woning aan de Platteweg 1, Sectie L316, onlangs is aangekocht door de ontwikkelaar.
Wellicht wordt dit in het gehele plan betrokken en werpt een ander licht op de situatie.
Het lijkt ons in dit geval veel beter om de geplande woning op Sectie L1407 te situeren op de plek waar nu de woning aan de Platteweg 1, Sectie L316, zich bevindt. Zo wordt het "vrije uitzicht" niet aangetast.

Voor dit kavel, Sectie L1407, wordt gebruik gemaakt van een bouwtitel die is overgenomen van een andere gemeente, in dit geval de Gemeente Hulst (Kuitaart).
Daar zijn door het slopen van een nertsenfarm bouwtitels over en ongebruikt.
Wij zien dit als shoppen om bouwmogelijkheden te creëren naast onze woningen, wat bij de meeste bewoners niet gewenst is.
Wij zien dit verpatsen van een bouwtitel als een mogelijkheid voor de ontwikkelaar om zijn plan te kunnen (mede)financieren en mogelijk te maken.
Dat de ontwikkelaar hier bij de bewoners (vaste en recreatieve) van Terhofstede geen vrienden zal maken is duidelijk.
Vanuit de Provincie Zeeland is er geen bezwaar tegen het verplaatsen van bouwtitels, maar dit verdient niet de schoonheidsprijs.

Het karakteristieke uitzicht van Terhofstede is weg door de komst van deze grote percelen, en de plannen zijn veel groter dan het doet vermoeden in de aanvragen.
En een horecabedrijf hoort hier niet thuis.
En de bouw van de woning (Sectie L1407) staat in geen verhouding tot de bestaande woningen, en zeker niet op deze plaats.

Er is geen bouwgrond te koop, maar de agrarische grond wordt daar wel voor gebruikt. Mede door het overnemen van de bouwtitel natuurlijk, maar dat is al eerder aangegeven.

Wij zijn hier een aantal jaren geleden komen wonen omdat het heerlijk rustig is met een vrij uitzicht tot aan de duinen van Cadzand-Bad.
Na het werk in ons bedrijf in Sluis is het een "welkom thuis" en dat wordt nu bedreigt.

De toekomstige exploitant van het restaurant, wat volgens het plan geen restaurant zal zijn maar meer een "thuis" zal zijn voor diverse (culinaire) activiteiten, zal deze wel degelijk gebruiken als volwaardig restaurant.
Er is geen sprake van "overige dag recreatieve voorziening", maar van gewone horeca.
Er zal wel kunnen worden gereserveerd en er is meer ruimte dan de 20 couverts die zijn aangegeven.
Bij monde van Sergio Herman zelf is te horen geweest dat er zelfs "op de bonnefooi" toegang zal zijn voor gasten om te genieten van maaltijden en culinaire kunsten, maar deze zullen waarschijnlijk voornamelijk tijdens de weekenden plaats vinden.
In een gebouw van 450 m2 zal er na aftrek van bereidingsruimtes, opslag, toiletten en anderen een nuttige ruimte overblijven tussen de 150m2 en 200m2.
20 couverts op zo'n groot oppervlak, daar hebben wij zo onze vragen over.
Het kan toch niet zo zijn dat een dergelijke investering op termijn, doordat er maar 20 couverts mogen zijn, niets gaat opleveren. Dat zou duiden op een slecht ondernemerschap en vragen ons dan ook af wat dan het doel is van de bouw van "The Barn".
Onderschat vooral niet het zgn. "Sergio effect". Onze zuiderburen zijn er verzot op.
Afgelopen zomer is er een "Pop-Up" restaurant geweest op het strand van Zeebrugge (België), daar werden naar voorbeeld van het recept van Ronny Herman, zijn overleden vader, mosselen geserveerd. De plaatsen waren binnen enkele dagen voor 7 weken vol gereserveerd.
Wij verwachten dan ook grote verkeersstromen, anders dan in de berekende modellen zijn aangegeven. Ook de nieuwsgierigheid van de mensen die een keertje komen kijken speelt een grote rol.
Er is parkeerruimte aangevraagd voor meer dan 20 eenheden? Hoezo 20 parkeerplekken voor een "thuis".
Niemand heeft toch meer dan 20 parkeerplekken nodig voor zijn "thuis".

Daardoor is er onvoorwaardelijk een alcoholvergunning en exploitatievergunning nodig volgens de nieuwe Alcoholwet van 01-juli-2021.
Als dit zo is, zal er een aanpassing van het bestemmingplan nodig zijn naar horecabestemming.

De vervanging van de bestaande woning aan de Platteweg 2 met bijbehorende landschapstuin heeft voor ons geen probleem.
Het zal er alleen maar mooier op worden.

Met vriendelijke groet,

..
M

Reclamant 6

Natuurbeschermingsvereniging **West Zeeuws-Vlaanderen**

21.0011969
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente SLUIS,
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG.

Gemeente Sluis
Ingekomen
09 SEP. 2021
NR.

Betreft : Ontwerpbestemmingsplan/ omgevingsvergunning Platteweg 2 Retranchement

Uw referentie : NL.IMRO.1714.bpplatteweg2-ON01
Onze referentie : 2021-30-01
Behandeld door : Planologiewerkgroep

Oostburg, 8 september 2021.

Geacht college,

Met betrekking tot het ter inzage liggende dossier ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning "Platteweg 2 Retranchement", brengen wij de volgende zienswijze onder uw aandacht.

De zienswijze heeft zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op de ter inzage gelegde ontwerpbesluiten van de omgevingsvergunning.

Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje heeft kennis genomen van de notitie 'beantwoording vooroverlegreacties en inspraakreacties' behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Platteweg 2 Retranchement'. De beantwoording van de door ons ingediende zienswijze kwalificeren wij als ontoereikend en wij blijven bij ons standpunt dat het voorliggende plan m.n. niet voldoet aan de primaire eis dat er aantoonbare meerwaarde voor het landschap moet worden gerealiseerd.

Wij handhaven onze eerdere bezwaren tegen deze ontwikkeling en onderbouwen dat hieronder als volgt:

- Zowel in het gemeentelijk als het provinciaal beleid wordt ingezet op bundeling van bebouwing **en** het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Er is niet onderzocht of een locatie beschikbaar is die niet leidt tot extra verstening in het buitengebied.
- Het ruimte voor ruimte beleid geeft aan dat enkel in **zwaarwegende gevallen** aan verplaatsing van een bouwtitel kan worden meegewerkt. Die zwaarwegendheid is voor de ontvangende locatie aan de Platteweg op geen enkele manier aangetoond. Er is ook geen sprake van **bijzondere omstandigheden,** zoals bv het oplossen van een ruimtelijk knelpunt, die dit zouden kunnen rechtvaardigen. Dat wordt overigens wel geheel onterecht geclaimd.
- De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de verplaatsing leidt tot meerwaarde voor het landschap. Dat wordt wel opgeschreven, maar nergens overtuigend aangetoond. De wijziging van de bestemming van "agrarisch" naar "agrarisch met landschapswaarde", die in dit verband wordt opgevoerd, vormt op zichzelf geen enkel bewijs dat er sprake is van landschappelijke kwaliteitswinst.
  De **identiteit** (herkenbaarheid) en de **borging** daarvan vormen de belangrijkste dragers van landschapskwaliteit.*) Die worden door dit plan geweld aan gedaan o.a. door extra verstening. Compensatie met een inpassingsplan bestaande uit een paar kikkerputten en wat fruitbomen, lost dat verlies aan landschapskwaliteit niet op. De identiteit van het landschap ter plaatse verdwijnt volledig door dit initiatief.
  Met de notitie op blz. 15 "Versterking van het landschap is de basis onder het initiatief" en de beoordeling dat daarmee aan de randvoorwaarden zou worden voldaan, is de vereiste meerwaarde niet aangetoond. Ook de opmerking (blz. 19) "Er is sprake van een flinke kwaliteitswinst door een van de bouwtitels te benutten op een locatie aangrenzend aan de buurtschap Terhofstede", is subjectief en wordt nergens feitelijk onderbouwd.

(*) zie Visie op landschapskwaliteit (ISBN/EAN 978-90-71245—00-8)

- Er vindt extra verstening van het buitengebied plaats in een gebied dat deel uitmaakt van Nationaal Landschap. Provincie en gemeente onderschrijven dat het behoud van de daarbij behorende kernkwaliteiten van groot belang is en zetten in meerdere beleidsnota's in op het voorkomen van verdere verstening in het buitengebied. De bewering van de initiatiefnemer dat er per saldo ontstening van het buitengebied plaats vindt, dat daarmee zelfs een knelpunt wordt opgelost, wordt nergens getalsmatig onderbouwd. Import van stenen in een gebied dat deel uitmaakt van een Nationaal Landschap zouden bij het opmaken van de balans bovendien van een weegfactor moeten worden voorzien.

- Het plan werd door initiatiefnemer op ruimtelijke aanvaardbaarheid getoetst aan de gemeentelijke beleidsnotitie 'Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis'.
  Wij tekenen hierbij aan dat een zorgvuldige voorbereiding (en dus besluitvorming) van deze beleidsnotitie o.i. bij de totstandkoming ervan niet heeft plaatsgevonden. Er werd een versie ter inzage gelegd die nog enigszins aansloot bij de inzet tot behoud van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
  Een aangepaste en door de raad goedgekeurde beleidsnotitie, die nooit ter inzage heeft gelegen, neemt daar volledig afstand van en voorziet in een verruiming van de versteningsmogelijkheden in het buitengebied door o.a. het wegnemen van de zg volgordelijkheid. De aanpassingen zijn zo principieel afwijkend, dat ze o.i. opnieuw ter inzage hadden moeten worden gelegd, zodat belangenhebbende partijen hierop hadden kunnen reageren. Deze gevolgde gang van zaken is o.i. bestuursrechterlijk onacceptabel/uiterst twijfelachtig en daarmee dus ook het uiteindelijke besluit waartegen het voorliggende plan werd getoetst. Bovendien merken we op dat de eis van "aantoonbare meerwaarde voor het landschap" in de notitie niet eens is opgenomen.

- De precedentwerking. Van een evt. goedkeuring van deze ontwikkeling gaat een sterke aanzuigende werking uit. De paragraaf "Marktpotentie" in de toelichting, een zeer eenzijdige (economische) benadering om behoefte aan te tonen, spreekt voor zich. Met dat gegeven en de huidige gemeentelijke beleidsnotitie, is er geen kristallen bol nodig om te voorspellen dat de aanslagen op de kernkwaliteiten(=identiteit) van het Nationaal Landschap sterk zullen toenemen. Het valt zelfs niet uit te sluiten dat projectontwikkelaars hun invloed gaan aanwenden om ter verkrijging van bouwtitels, in minder aantrekkelijke woongebieden tot promotie van sloop/saneringsprojecten zullen overgaan.

Wij hopen hiermee een constructieve bijdrage te hebben geleverd aan het behoud van de identiteit van ons mooie West Zeeuws-Vlaamse landschap.

Met vriendelijke groeten,