

MOTIVERING
TIJDELIJK GEBRUIK
BUITENPLANSE
OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)
BRAAMDIJK 21 RETRANCHEMENT



Onderdeel van het Masterplan Landschapspark Zwinstreek

Programma Grensverleggend voedsellandschap

Focusgebied Voedselhub Eiland Cadzand

Vermeer

Titel:	Motivering tijdelijk gebruik Braamdijk 21 Retranchement
Gemeente:	Sluis
Status:	Concept
Project:	26-396
Datum:	13 mei 2026
In opdracht van:	De lokale smakelaars

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Te vergunnen activiteiten en procedure	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en beoogde situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	6
2.3	Strijdheden te vergunnen activiteiten	7
2.4	Gebruik van beleidsregel buitenplanse omgevingsplanactiviteiten	8
3	Motivering op basis van beleidsregel	11
3.1	Toetsing beleid	11
3.2	Waarborgen ruimtelijke kwaliteit	12
3.2.1	Archeologie	12
3.2.2	Aardkunde	12
3.2.3	Cultuurhistorie	12
3.2.4	Weging van het waterbelang	13
3.2.5	Landschap en stedenbouw	13
3.2.6	Ruimtelijke kwaliteit	13
3.2.7	Natuur Netwerk	13
3.2.8	Houtopstanden	13
3.2.9	Groen	13
3.2.10	Flora en fauna	13
3.3	Verkeer, parkeren en stikstof	13
3.3.1	Verkeer	13
3.3.2	Parkeren	15
3.3.3	Stikstof	15
3.4	Gezondheid en milieu	16
3.4.1	Bodemkwaliteit	16
3.4.2	Kwaliteit van de buitenlucht	16
3.4.3	Geur	17
3.4.4	Waarborgen omgevingsveiligheid	17
3.5	Rechtszekerheid en mogelijke belemmeringen	17
3.6	Economische uitvoerbaarheid	18
	Bijlagen	19
	Bijlage 1. Resultaat AERIUS-berekening	19
	Bijlage 2. Voorafgaand bodemonderzoek	20

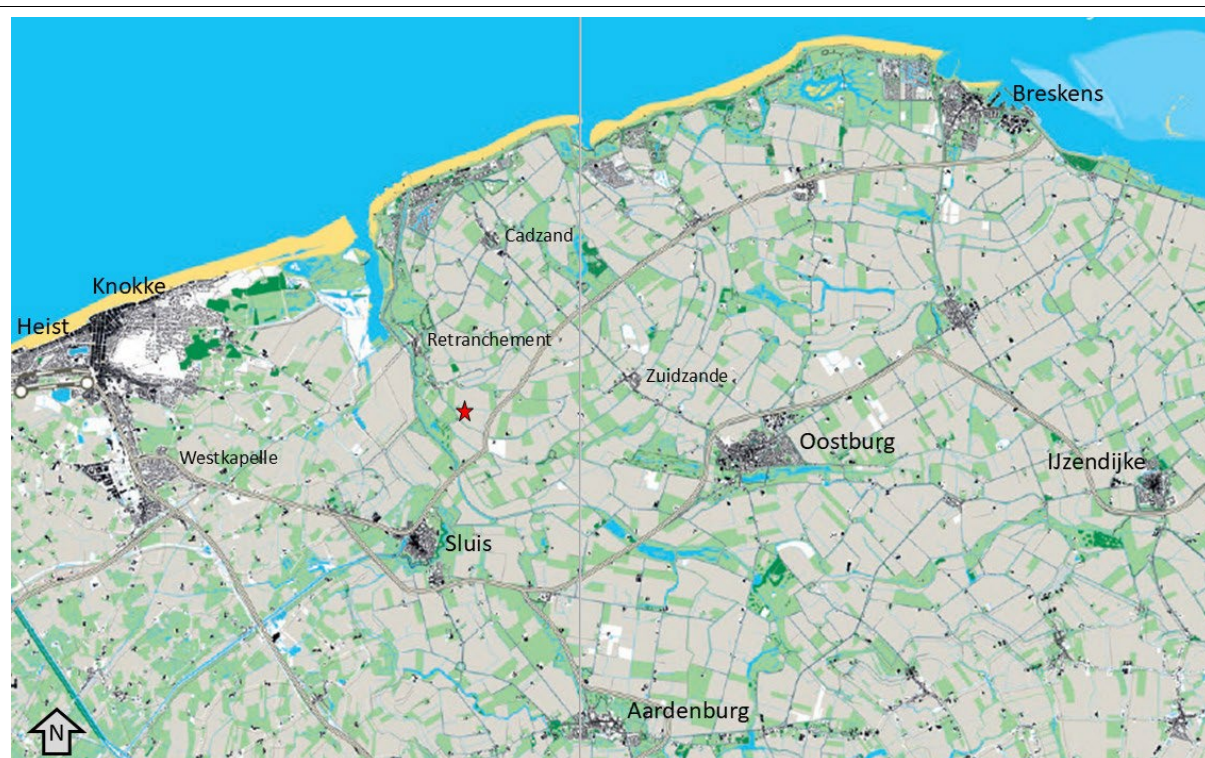
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Lokale Smakelaars heeft een afspraak gemaakt met de provincie Zeeland en de gemeente Sluis gedurende anderhalf jaar een tijdelijke foodhub te exploiteren. Deze pop-up functioneert als een praktijklaboratorium waarin het concept wordt getest, de markt wordt verkend en concrete inzichten worden verzameld voor het exploitatieplan van een permanente foodhub in de Zwinstreek. Foodhubs zijn locaties waar nieuwe initiatieven uitgedacht worden om gebiedseigen streekproductontwikkeling te stimuleren en vormen een programmaonderdeel in het Masterplan Landschapspark Zwinstreek, kader voor een langdurige grensoverstijgende samenwerking.

Door de pop-up gedurende twee seizoenen te laten draaien, kunnen patronen in bezoekersgedrag, productieschommelingen en commerciële haalbaarheid onderkend worden. De pop-up wordt gerealiseerd in/om een boerenschuur aan de Braamdijk 21 in Retranchement. De pop-up is niet geheel in overeenstemming met het Omgevingsplan Sluis. De gemeente Sluis is in beginsel bereid een tijdelijke afwijking van het Omgevingsplan toe te staan voor een gewijzigd gebruik.

In dit document wordt aangetoond dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Daarbij is getoetst aan de Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten van de gemeente Sluis. De motivering dient als onderlegger voor een de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa). Het college van Burgemeester en Wethouders verleent uiteindelijk de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Figuur 1. Ligging plangebied (rode ster) centraal in Zwinstreek

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Braamdijk 21 in Retranchement aan het dijkgedeelte tussen Terhofstede en de provinciale weg. Hier is een agrarisch erf gelegen met twee grote stallen. In de hoge stal direct aan de toegang tot het erf staan wittrikken, een bijzonder Zeeuws ras koeien. Een hoek van deze stal met een omvang van ongeveer 11 x 12 meter is volledig bouwkundig afgescheiden. In dit gedeelte wordt de tijdelijke foodhub gerealiseerd. Voor het afgescheiden deel is een natuurlijke plek voor een terras van ongeveer 11 x 7 meter op het erf, omdat het stalgedeelte hier een uitbouw heeft. Daardoor komt de open ruimte voor de foodhub in de luwte te liggen.



Figuur 2. Zicht op het afgescheiden deel van de stal met de voorruimte

1.3 Te vergunnen activiteiten en procedure

De gevraagde activiteit is in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op grond van de Omgevingswet, artikel 5.1 is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Afwijken van de regels in het omgevingsplan' nodig. Er is geen vergunning nodig voor een Bouwactiviteit, omdat er geen bouwkundige werken uitgevoerd hoeven te worden. Ook is er geen melding brandveilig gebruik nodig, omdat er in de tijdelijke situatie niet meer dan 50 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

Medewerking kan worden verleend op basis van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Gevolgd wordt de procedure voor een BOPA, omdat er sprake is van een concrete gebruikswijziging op basis van een uitgewerkt plan, waarbij het niet nodig is om de regels van percelen buiten het plangebied aan te passen of mogelijkheden in het omgevingsplan te schrappen of bestaande regels te wijzigen en waarbij er geen conflicterende bouw- en gebruiksmogelijkheden in stand blijven in het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In deze motivering wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven, het plan uiteengezet en aangegeven op welke punten het plan strijdig is met het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten van de gemeente Sluis, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Bestaande en beoogde situatie

2.1 Bestaande situatie

De stal staat op een agrarisch erf aan de Braamdijk. Vanuit de Braamdijk leidt een eigen toegangspad om een boomgaard heen naar het centrale deel van het erf, waaraan een woning en twee stallen staan. Achter de stallen ligt de buitenopslag. Er is sprake van een helde afgebakend en landschappelijk ingepast agrarisch erf in een verder open landschap. Het erf ligt op een plek waar al in de 19^e eeuw een erf lag. Figuur 3 geeft de situatie weer.



Figuur 3. Situatie (in geel beoogde vestiging foodhub)

2.2 Beoogde situatie

Aan de routing, de positionering en de omvang van de gebouwen verandert niets. Er is in planologische zin alleen sprake van een verandering van het gebruik van een deel van de stal.

In het bouwkundig afgescheiden deel van de stal worden modulaire stellingkasten en tafels geplaatst waarop de houdbare producten uit de Zwinstreek aantrekkelijk worden gepresenteerd. De producten worden gegroepeerd per categorie en per producent, waarbij elk product vergezeld gaat van een kaartje dat vertelt wie het heeft gemaakt, waar het vandaan komt en wat het verhaal erachter is. Deze storytelling maakt het verschil tussen een gewone winkel en een belevenis.

De focus ligt op producten die zich goed laten bewaren. Dit assortiment heeft als voordeel dat het minder gevoelig is voor temperatuurschommelingen en dat er minder risico is op voedselverspilling, wat belangrijk is in een tijdelijke opstelling. Denk aan jams en chutneys, mosterd en sauzen, gedroogde kruiden, ambachtelijke koekjes en crackers, oliën en azijnen, fruitsappen en ingemaakte groenten. We plaatsen een kleine koeling en diepvries om het assortiment aan te vullen met verse producten en bevroren producten zoals ijs. Ervaring zal hier moeten uitwijzen voor welk assortiment van de foodhub veel interesse is.

In een hoek komt een informatiezuil met een groot TV-scherm waarop beelden worden getoond van de producenten, het landschap en de verhalen achter de producten. Dit scherm kan ook worden gebruikt voor video's over de Zwinstreek, waardoor bezoekers worden meegenomen in het verhaal terwijl ze genieten van een drankje. Er is een kassasysteem dat de daadwerkelijke afname van producten meet. Buiten de schuur wordt een gezellig terras gecreëerd waar bezoekers kunnen plaatsnemen om iets te drinken.

Naast de reguliere verkoop is er ook ruimte voor kleine evenementen of activiteiten die extra bezoekers trekken en die de beleving rond lokaal voedsel versterken. Dit kunnen bijvoorbeeld (natuur)gidsen zijn die de foodhub als uitvalsbasis gebruiken, proeverijen waarbij een producent zijn verhaal vertelt en bezoekers zijn product kunnen proeven of educatieve sessies waarbij kinderen leren over voedselproductie en duurzaamheid.

Er is in planologische zin sprake van kleinschalige detailhandel, lichte horeca en bijeenkomsten.



Figuur 4. Beoogde situatie

2.3 Strijdigheden te vergunnen activiteiten

Het Omgevingsplan van de gemeente Sluis omvat op de locatie van de Foodhub regels uit verschillende voorafgaande plannen. Veel regels zijn niet relevant voor het initiatief:

- Bouwregels uit het Omgevingsplan zijn niet relevant, omdat er geen sprake is van extra bebouwing.

- Het Parapluplan archeologie Sluis leidt niet tot aanvullende beperkingen, omdat in dit plan alleen regels worden gegeven voor werkzaamheden in de grond; nu er geen grondroering plaatsvindt, is het parapluplan voor de aanpassing van het gebruik niet relevant.
- De bruidsschat leidt niet tot aanvullende beperkingen, omdat er geen sprake is van een milieubelastende activiteit.
- Het voorbereidingsbesluit bodem is niet relevant, nu dat alleen betrekking heeft op kinderspeelplaatsen en grote moestuinen.

De enige relevante regels komen voort uit het bestemmingsplan Buitengebied Sluis 2^e herziening (gebruiksregels) en uit de Parapluherziening parkeren.

- De beoogde tijdelijke foodhub ligt op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Sluis 2^e herziening in de bestemming 'Agrarisch' binnen een 'bouwvlak'. De met 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven.
- Op grond van artikel 3.4 is detailhandel niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van ten hoogste 150 m² bruto vloeroppervlakte voor de verkoop van boerderij- of streekproducten. Aan deze oppervlaktemaat wordt voldaan.
- Het informatiepunt met posters en films, de kleinschalige horeca (geen alcohol), de werkplekken voor mensen van de foodhub en de ruimte voor workshops passen niet binnen het gebruik 'uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven'.
- Op grond van de parapluherziening parkeren moet bij een verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de extra activiteit worden voorzien en in stand gehouden.

2.4 Gebruik van beleidsregel buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

De aanvraag voor deze omgevingsvergunning heeft betrekking op artikel 3.3 lid 10 onder B van de Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (1ste herziening) van de gemeente Sluis, vastgesteld op 28 oktober 2025 en in werking per 10 november 2025. Artikel 3.3 lid 10 onder B gaat over andere tijdelijke afwijkingen voor het gebruik van gronden of bouwwerken. Hierdoor hoeft uitsluitend gemotiveerd te worden hoe voldaan wordt aan het kader volgend uit artikel 3.2 en 3.3 van de beleidsregel. De motivering volgt in hoofdstuk 3. Het kader luidt als volgt:

1. Bestaand ruimtelijk beleid

De aanvraag is uitvoerbaar volgens de geldende of in ontwerp neergelegde wet- en regelgeving van rijk, provincie, waterschap en gemeente.

2. Anticiperen nieuw omgevingsplan

Bij ieder verzoek dat in strijd is met het omgevingsplan en valt onder de gevallen uitwerkt in de voorliggende beleidsregels, wordt onderzocht of een wijziging wordt voorbereid en in welk stadium dit plan zich bevindt. In de afweging wordt meegenomen of het verzoek zal passen binnen de wijziging van het omgevingsplan en geanticipeerd kan worden op de nieuwe situatie. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd, kan in de motivering van de vergunning daarnaar worden verwezen.

3. Waarborging ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen zal er bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid sprake moeten zijn van evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een verantwoord stedenbouwkundige nieuwe situatie. Hiervan is onder andere sprake als:

- medewerking aan het verzoek niet tot gevolg heeft dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt aangetast en;

- de vormgeving/uitvoering voldoet aan de criteria opgenomen in de welstandsnota en;
- er geen sprake is van onevenredige toename van de verkeersbelasting en parkeerdruk ten opzichte van het bestaande gebruik en;
- verzekerd is dat op basis van het geldende parkeernormenbeleid voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden en;
- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en;
- de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

4. Afweging individueel en algemeen belang

Onderzocht wordt hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Hierbij spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), leefbaarheid, landschapsschoon en natuur) een rol.

5. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de consequenties van het verzoek voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht.

6. Economische uitvoerbaarheid- nadeelcompensatie

De gemeente sluit voor de verlening van de omgevingsvergunning een nadeelcompensatie-overeenkomst met de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling, om de eventuele schade op deze initiatiefnemer te verhalen. Met deze overeenkomst is dan de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij op voorhand vaststaat dat er geen sprake kan zijn van nadeelcompensatie. In die gevallen kan het college afzien van het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst.

7. Overige belemmeringen

Er wordt geen medewerking verleend aan een verzoek om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan als:

- een privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat, waarbij de belemmering een evident karakter heeft;
- de activiteit waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in, aan, op of bij een bouwwerk dat in strijd met artikel 5.1 van de Omgevingswet is gebouwd of wordt gebruikt.

8. Specifiek kader voor andere tijdelijke afwijkingen (artikel 3.3.10 onder B)

Voor een tijdelijk ander gebruik gelden daarenboven de volgende voorwaarden:

- Ander gebruik van gronden of bouwwerken wordt niet toegestaan bij de activiteit Recreatie / Verblijfsrecreatie. Kwaliteitscriteria hiervoor zijn vastgelegd in het geldende omgevingsplan zijn leidend.
- Tijdelijk gebruik ten behoeve van detailhandel is niet mogelijk, gezien het belang van de concentratie van detailhandel in de centrum- en kernwinkelgebieden voor het collectieve functioneren ervan
- De tijdelijkheid van het gebruik moet voldoende gemotiveerd moet zijn:
 - a. Om te voorkomen dat standaard een tijdelijk ander gebruik ontstaat voor de duur van ten hoogste tien jaar, moet duidelijk zijn hoelang de tijdelijkheid gaat duren. Dit. Het centrale uitgangspunt is dat de activiteit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving

- b. Op basis van objectieve gegevens moet aannemelijk gemaakt worden dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen;
- c. De vergunde termijn voor de omgevingsvergunning mag verlengd worden of opnieuw worden verleend, zolang de totale tijdsduur van 10 jaar niet wordt overschreden.

3 Motivering op basis van beleidsregel

3.1 Toetsing beleid

De voorgenomen foodhub ligt op een bestaand agrarisch erf en heeft betrekking op het gebruik van een bouwkundig gescheiden deel van een bestaande stal.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: Ladder) is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). In dit geval is sprake van een beperkte functiewijziging. De aard en omvang is dus niet zodanig dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is enkel een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Deze blijkt uit het onderstaande.

Krachtig verbonden 2021

Het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021 is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid zijn vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking. Om de ontwikkelingslijnen voor dit visiedocument tot stand te brengen binnen de gemeente Sluis zijn integrale afwegingen gemaakt. Het buitengebied is landschappelijke van grote waarde. De landbouw is een belangrijke beheerder van het landschap. De ambitie is gericht op het tegengaan van de verpaupering van agrarische bebouwing, Een diversiteit aan Nieuwe Economische Draggers in combinatie met agrarische bedrijvigheid en het verkorten van de afzetketen van landbouwer naar consument. Het initiatief speelt hierop in door producten uit de Zwinstreek aantrekkelijk te presenteren en korte lijnen te bewerkstelligen tussen de productie en de consumptie van voedsel in de Zwinstreek.

Masterplan en Operationeel plan Landschapspark Zwinstreek

Het Zwinstreek-netwerk wordt gevormd door de steden en gemeenten Brugge, Damme, Knokke-Heist, Maldegem, Sint-Laureins, Sluis en de provincies Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen en Zeeland. Het gebied is erkend als landschapspark door de Vlaamse overheid. De partners in het netwerk hebben een Masterplan (lange termijnvisie) vastgesteld, opgebouwd vanuit de landschapsbiografie en een uitgebreid participatief traject met stakeholders in het gebied. Landschapspark Zwinstreek is getypeerd als 'van nature dynamisch, tussen land en zee, tussen zoet en zout'. Op basis van het masterplan is een Operationeel Plan opgemaakt dat de lange termijn visie concreet vertaalt in acties voor de eerste 6 jaar. Een van de projecten is genaamd Voedselhub Eiland Cadzand, waarbij de volgende acties zijn geformuleerd:

1. Realisatie van één van de drie Foodhubs. Een eerste foodhub als pilotproject op het eiland van Cadzand.
2. Kennisdeling opzetten tussen actoren. Er is veel kennis in de Zwinstreek, maar er kan nog veel grensoverschrijdend gedeeld worden over landbouw en voedsel.

3. Ontwikkeling van streekproducten en korte ketens. Door actoren van zowel productie, verwerking en consumptie grensoverschrijdend samen te brengen ontstaan nieuwe vragen/aanbod/ideeën en distributiemogelijkheden.

Het initiatief aan de Braamdijk is een rechtstreeks uitvloeisel van dit beleid. De provincie Zeeland en de gemeente Sluis hebben zich achter het voornemen geschaard.

Bestemmingsplan Buitengebied Sluis, 2^e herziening

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente de kaders neergezet voor het toekomstig gebruik van het buitengebied. Om de hoge landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden, wordt ingezet op concentratie van bebouwing en activiteiten op bestaande agrarische bouwvlakken. In dit geval wordt de foodhub gerealiseerd in een bestaand gebouw op een bestaand agrarisch erf, zodat er geen sprake is van enige verandering van de landschappelijke kwaliteit.

Net als de provincie biedt de gemeente ook ruimte voor Nieuwe Economische Draggers op bestaande agrarische bouwvlakken. Daar kan in dit geval geen gebruik van gemaakt worden, omdat de Nieuwe Economische Drager moet behoren bij het agrarische bedrijf. In dit geval is sprake van een door de Zwinstreek geïnitieerde ontwikkeling, financieel ondersteund door de provincie. Het agrarisch bedrijf is in dit geval slechts 'gastheer'. Tegelijkertijd past het initiatief uitstekend in de algemene voorwaarden van een Nieuwe Economische Drager, omdat de beoogde activiteit past in de functielijst, het initiatief gebruik maakt van bestaande bebouwing en de omvang kleinschalig is.

Omgevingsplan Sluis (anticiperen)

In het Omgevingsplan staan alle regels in gemeente Sluis voor de fysieke leefomgeving. Het plan geldt integraal en dekt het hele gebied van gemeente Sluis. Tot de vaststelling van het integrale Omgevingsplan Sluis (voor 1 januari 2032) is het tijdelijke omgevingsplan, bestaande uit onder meer de huidige bestemmingsplannen van kracht. Er is voor dit specifieke geval geen sprake van nu al bekend nieuw beleid, waarop geanticipeerd moet worden.

3.2 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit

3.2.1 Archeologie

Op grond van artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet rekening gehouden worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Omdat er geen graafwerkzaamheden in de grond plaatsvinden is archeologie voor het initiatief niet relevant.

3.2.2 Aardkunde

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Omdat er geen graafwerkzaamheden in de grond plaatsvinden is aardkunde voor het initiatief niet relevant.

3.2.3 Cultuurhistorie

Cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt, verdient een toereikend beschermingsregime. Instructieregels in artikel 5.130 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;

- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Omdat het gaat om een locatie op een bestaand agrarisch en het gebouw niet verandert is cultuurhistorie voor het initiatief niet relevant.

3.2.4 Weging van het waterbelang

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en het gebruik van water voor maatschappelijke functies. Omdat er geen sprake is van een verandering in de gebouwde situatie, blijven de berging van hemelwater en aansluiting voor vuilwater in stand en veranderen niet.

3.2.5 Landschap en stedenbouw

Het ensemble van bebouwing en beplanting op het erf blijft gehandhaafd. Vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen zijn er geen belemmeringen.

3.2.6 Ruimtelijke kwaliteit

Het aanzicht van de stal verandert niet. De toegangen tot de beoogde foodhub zijn al aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de criteria in de Welstandsnota gemeente Sluis 2022.

3.2.7 Natuur Netwerk

De dichtstbijzijnde delen van het Natuur Netwerk Zeeland liggen op respectievelijk 450 meter aan de zuidwestzijde (Zwinpolder) en 575 meter aan de noordoostzijde (Noordmansweg). De Braamdijk maakt deel uit van de dijken van West Zeeuwsch-Vlaanderen met kruiden- en faunarijk grasland. Omdat de toegang tot de dijk niet verandert en het initiatief vooral gericht is op fietsers, wordt het Natuur Netwerk niet geraakt.

3.2.8 Houtopstanden

Er is geen sprake van beschermde houtopstanden zoals bedoeld in de Omgevingswet.

3.2.9 Groen

Het plan omvat geen wijzigingen aan de buitenzijde van het pand of in de inrichting van het erf. Ook het openbaar gebied blijft ongewijzigd. Groen speelt geen rol.

3.2.10 Flora en fauna

Er worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd. De foodhub wordt gerealiseerd op een bestaand agrarisch erf waar al verstoring is. Daarmee is er geen risico op het verstoren van beschermde diersoorten. Een flora en faunatoets biedt geen meerwaarde.

3.3 Verkeer, parkeren en stikstof

3.3.1 Verkeer

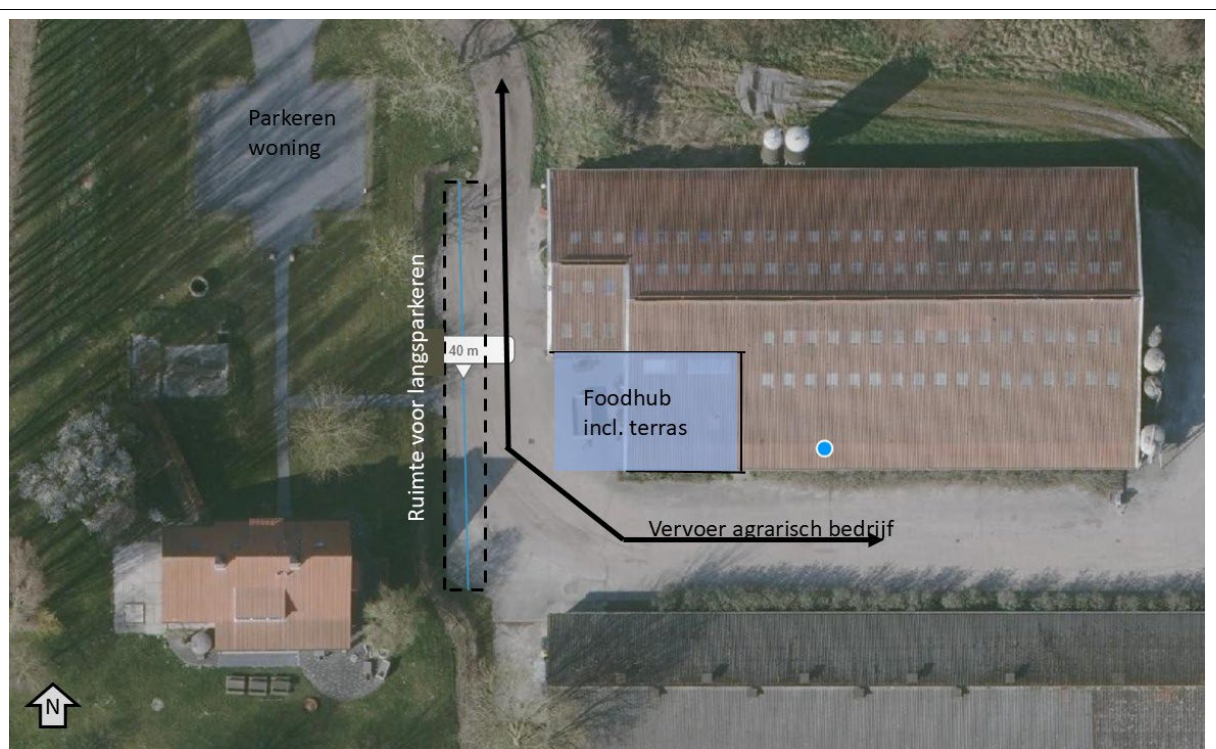
De verkeersgeneratie wordt normaliter afgeleid uit de rapportage 744 van het CROW. Er zijn echter geen kencijfers voorhanden voor een foodhub op een bestaand agrarisch erf, zelfs geen kencijfers

voor functies die enigszins hierop lijken. Om de bezoekersstroom te kunnen inschatten, worden de volgende uitgangspunten geformuleerd (gebaseerd op plan van aanpak):

- De pop-up wordt opgenomen in digitale fietsroute-apps en op platforms zoals RouteYou.
- In het hoogseizoen van juni tot en met augustus is de pop-up 5 dagen geopend van 10 tot 17 uur, de tijden waarop fietsers het meest actief zijn.
- In het voor- en naseizoen is de pop-up tijdens het weekend en mogelijk op woensdagmiddag geopend.
- Er is ruimte voor lokale initiatieven die extra bezoekers trekken en die de beleving rond lokaal voedsel versterken.
- De inzet van personeel bestaat uit een vaste coördinator die enkele dagen per week aanwezig is om de inkoop te regelen en de contacten met producenten te onderhouden en lokale flexkrachten voor de verkoop.
- Arrangementen worden ontwikkeld waarbij een geschenkmand met lokale producten wordt samengesteld die gastheren bij vertrek kunnen meegeven.

De verwachting is dat het grootste deel van de bezoekers de plek gebruiken als stop tijdens hun fietsroute. Voor fietsers is er meer dan genoeg ruimte op het erf. Het aantal openingsdagen bedraagt 13 weken x 5 dagen in het hoogseizoen en 16 weken x 2½ dag in het voor- en naseizoen ofwel totaal 105 dagen. Aangenomen wordt dat er per seizoen 5 lokale initiatieven worden georganiseerd.

De verkeersgeneratie van auto's bestaat uit het personeel (gemiddeld 8 bewegingen per openingsdag), levering van producten (gemiddeld 4 bewegingen per week), ophalen van geschenkmanden of producten (4 bewegingen per openingsdag) en aanloop bij lokale initiatieven (40 bewegingen per keer). Het totale aantal bewegingen met motorvoertuigen wordt dan per seizoen (jaar) berekend op 1.576 ($8 \cdot 105 + 4 \cdot 29 + 4 \cdot 105 + 40 \cdot 5$). De Braamdijk kan deze extra verkeersbelasting eenvoudig aan.



Figuur 5. Ruimte voldoende voor parkeren

3.3.2 Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Sluis zijn ook gebaseerd op de functies die CROW hanteert. Deze zijn niet goed bruikbaar. Tegelijkertijd is de eis dat het parkeren kan worden opgevangen op eigen terrein. Voor de woning is een eigen parkeerplaats voorhanden. Omdat er sprake is van een groot agrarisch erf, is er ruimte voldoende voor parkeren. Los van de initiatieven kunnen er tegelijkertijd 2 auto's van personeel, 4 auto's van klanten en 1 auto van een leverancier aanwezig zijn. Dat zijn 7 auto's. Er is een verbrede strook met een lengte van 40 meter (figuur 5), waar eenvoudig 7 auto's kunnen staan. Vervoer van het agrarisch bedrijf kan dan zonder problemen doorgang vinden. De lokale initiatieven zijn op voorhand aangekondigd en vinden plaats als er geen vervoer van het agrarisch bedrijf is. Daarmee is op die tijdstippen een groter deel van het erf beschikbaar voor parkeren. Parkeren vormt geen belemmering.

3.3.3 Stikstof

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden liggen op substantiële afstand (circa 2,2 kilometer naar Zwin & Kievittepolder en circa 6,1 kilometer naar Groote Gat). Aan Vlaamse zijde ligt het Natura 2000-gebied Zwin dichtbij. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand pand met een bestaande verwarming. Er vinden geen bouwwerkzaamheden met zware machines plaats.

De verkeersgeneratie naar en van de locatie neemt heel licht toe. Er is geen sprake van enige activiteit die tot een zwaardere belasting op Natura 2000-gebieden kan zorgen dan op grond van het huidige gebruik. Omdat op voorhand niet gesaldeerd mag worden met het huidige gebruik is een berekening van de gebruikssituatie uitgevoerd. Met behulp van de versie AERIUS Calculator 2025.3 is nagegaan of en zo ja in hoeverre er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt gebruik gemaakt van een bouwkundig gescheiden deel van de stal, alleen in de zomermaanden als de stal niet met gas verwarmd wordt.
- Er vinden bewegingen van en naar het pand plaats met motorvoertuigen. De verkeersgeneratie is in paragraaf 5.3.1 ingeschat op 1.576 bewegingen per jaar. De verkeersbewegingen dienen te worden bepaald tot de locatie, waar verondersteld mag worden dat het extra verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Voor de zekerheid wordt de route tot aan de kruising met de Provincialeweg meegenomen
- Omdat het ophalen van pakketten en het brengen van spullen korter dan een uur duren is het aantal koude starts beperkt tot 520 per jaar (4*105 vanuit personeel en 20*5 bij lokale initiatieven). Deze wordt als vlakbron ingegeven in AERIUS.
- Er zijn geen plannen of projecten bekend die gelet op de rechtspraak in cumulatie moeten worden betrokken.

Uit de rekenresultaten (bijlage 1) blijkt dat er geen sprake is van enige toename van de depositie op stikstofgevoelige habitattypen in een Nederlands Natura 2000-gebied. In de dichtbijgelegen Vlaamse Natura 2000-gebieden worden 6 habitats beschermd. Deze habitats zijn wisselend gevoelig voor stikstof. Op de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige locaties zijn rekenpunten gezet. Ook op de rekenpunten is geen sprake van enige toename van de depositie. Er is dan ook geen sprake van significant negatieve gevolgen voor enig Natura 2000-gebied. Een vergunning voor de flora- en fauna-activiteit als gevolg van gebiedsbescherming is niet nodig.

3.4 Gezondheid en milieu

Noch in de bestaande noch in de beoogde situatie is er sprake van een milieugevoelige functie. Op het gebied van gezondheid en milieu zijn de volgende aspecten niet aan de orde:

- Gewasbeschermingsmiddelen: het plangebied ligt midden op een agrarisch erf en alleen aan de zuidzijde ligt binnen 50 meter een veld waarop gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Tussen het veld op minimaal 35 meter en de foodhub staat evenwel een stal die de verspreidingsnevel tegengaan.
- Endotoxinen: binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen met verhoogd risico op endotoxinen.
- Geluid: Voor elk gebouw of locatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen kunnen verblijven, is geluid in principe wel een onderdeel van de afweging. In dit geval is er geen sprake van regelmatig voor langere tijd verblijven.
- Straling: er liggen geen hoogspanningslijnen in de directe omgeving, zodat er geen risico op straling bestaat;
- Trillingen: wegen met zwaar vrachtverkeer en spoorlijnen met goederentreinen liggen op meer dan 100 meter afstand, zodat er geen risico op trillingen bestaat.

Andere aspecten worden in de volgende subparagrafen behandeld.

3.4.1 Bodemkwaliteit

Het doel van het bodembeleid is het enerzijds bescherming van mens en milieu: het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging en het saneren van bestaande, risicovolle verontreinigingen in grond en grondwater. Anderzijds moet de gebruikswaarde van de bodem gewaarborgd blijven: de bodem moet geschikt zijn en blijven voor de beoogde functie.

In het verleden is ter plaatse van de woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is naar voren gekomen dat er geen relevante verontreinigingen aanwezig zijn. Het gebruik sindsdien is niet bodembedreigend. De bodeminformatie maakt verder melding van een brandstoftank; deze is gesitueerd bij de toegang tot het erf op meer dan 40 meter van de beoogde tijdelijke foodhub. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er vanuit gezondheidsoptiek geen reden is voor het uitvoeren van bodemonderzoek als gevolg van de wijziging van het gebruik van het pand.

Er worden geen bouwactiviteiten verricht die leiden tot bodemverzet. Ook dat leidt tot de conclusie dat er geen reden is voor bodemonderzoek. In bijlage 2 is het voorafgaand bodemonderzoek opgenomen. Daaruit volgt ook dat bodem geen belemmering voor de tijdelijke gebruiksverandering vormt.

3.4.2 Kwaliteit van de buitenlucht

Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. Het voornemen bevat geen vergunningplichtige milieubelastende activiteiten die tot emissies naar de lucht leiden. Omgevingswaarden voor lucht beschermen de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. Dit gebeurt in ieder geval in aandachtsgebieden en in gemeenten die deelnemen aan het Schone Lucht Akkoord. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied, noch voor NO₂ noch voor PM₁₀. De gemeente Sluis is geen deelnemer aan het Schone Lucht Akkoord.

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de wettelijke grenswaarden zitten, onder de waarden uit de richtlijn van de EU voor 2030 en rond de advieswaarden van de wereldgezondheidsorganisatie liggen. Onderstaand een overzicht voor het plangebied:

Stof	Eenheid	Jaar	Waarde	Wettelijke grenswaarde	EU-richtlijn 2030	WHO-advieswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	2025	9,95	40	20	10
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	2025	14,65	40	20	15
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	2025	7,76	25	10	5

Er is nauwelijks sprake van extra verkeer als gevolg van het project. Daarmee biedt het gebruik van de NIBM-tool geen toegevoegde waarde en is zeker dat het project niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven. De kwaliteit van de buitenlucht vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.4.3 Geur

In de directe omgeving liggen geen zuiveringstechnische werken die geur veroorzaken of geurveroorzakende industriële activiteiten. De foodhub wordt gevestigd op een agrarisch erf in een stal waar koeien staan.

Vanuit het besluit kwaliteit leefomgeving moet de gemeente in het omgevingsplan een bebouwingscontour geur vaststellen rond een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Binnen de bebouwingscontour geldt dan een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming'. Het erf is gelegen buiten een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het omgevingsplan kan gebouwen alleen als geurgevoelig aanwijzen als er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen. In de foodhub verblijven mensen niet voor langere tijd. Daarnaast heeft de foodhub een nadrukkelijke functionele binding met het agrarisch gebruik. Om die reden ligt het voor de hand dat er publiekrechtelijk geen bescherming wordt geboden tegen de geur van het agrarisch bedrijf. Omdat het agrarisch bedrijf gastheer is van het initiatief zal het beide partijen er veel aan gelegen zijn om de geuroverlast zo beperkt mogelijk te houden. Geur vormt geen belemmering

3.4.4 Waarborgen omgevingsveiligheid

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties heeft ook betrekking op het situeren van kwetsbare gebouwen en locaties op voldoende afstand van activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Het voornemen bevat geen vergunningplichtige activiteiten die tot een relevant veiligheidsrisico elders leiden. Omdat er niet meer dan 50 personen tegelijk op de locatie aanwezig zijn, is er sprake van een beperkt kwetsbaar gebouw en locatie. Los daarvan ligt het plangebied niet in een aandachtsgebied van een bedrijfsmatige activiteit of van grootschalige infrastructuur. Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.5 Rechtszekerheid en mogelijke belemmeringen

De dichtstbijzijnde 'buren' met bebouwing liggen op meer dan 500 meter. Er kan daarmee geen sprake zijn van enige hinder naar de burens. Met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse opereert zijn goede afspraken gemaakt over de foodhub en de wijze waarop die gedurende twee seizoenen functioneert.

De vergunningaanvraag geldt voor twee seizoenen (seizoen 2026 en seizoen 2027) met een mogelijke verlenging van 1 jaar als er nog onvoldoende gegevens zouden blijken te zijn over het functioneren om tot een permanente foodhub te komen. Daarmee is sprake van een duidelijk afgebakende periode. Deze afgebakende periode is ook afgestemd met de provincie Zeeland die de tijdelijke foodhub financieel ondersteunt en met de gemeente Sluis die op basis van de gegevens uit

de tijdelijke foodhub een haalbaarheidsonderzoek laat verrichten naar de vestiging van een permanente foodhub.

Er is daarmee sprake van een duidelijk omschreven gebruik gedurende een afgebakende periode, afgestemd en overeengekomen met het agrarisch bedrijf dat niet tot enige hinder van omwonenden kan leiden.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Omdat er sprake is van een tijdelijk gebruik zonder bouwactiviteiten en zonder directe omwonenden, staat op voorhand vast dat er geen sprake kan zijn van nadeelcompensatie. Het college ziet dan ook af van het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst.

Bijlagen

Bijlage 1. Resultaat AERIUS-berekening

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Maatwerk in RO
Braamdijk 21,
4525 LG RETRANCHEMENT

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Tijdelijke foodhub
Gebruik van een deel van een stal als tijdelijke foodhub

Rekentaak

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RP1i7nawueqY
13 mei 2026, 18:58
OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

Situatie1 - Beoogd

Rekenjaar	Afroomfactor	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026		53,8 g/j	0,4 kg/j

Resultaten

Situatie1 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

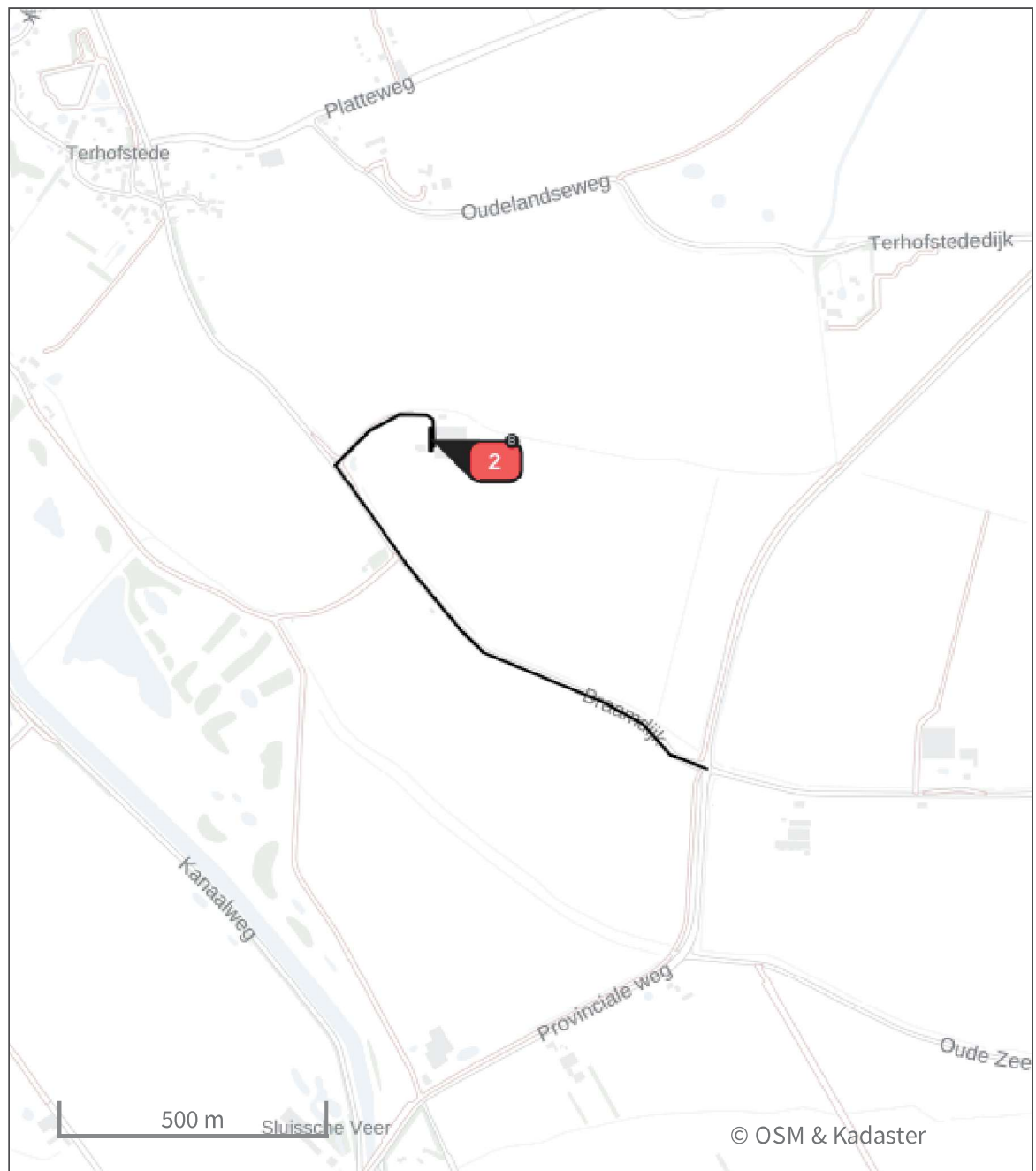
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2 Verkeer Koude start: overig Koude start		22,2 g/j	0,1 kg/j
Verkeersnetwerk		31,7 g/j	0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/j)
1	Rekenpunt1	X:14533,03 Y:373251,3	-
2	Rekenpunt2	X:14626,42 Y:373953,05	-
3	Rekenpunt3	X:14650,16 Y:374341,88	-

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2026

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Verkeer	Links	Rechts	NO _x	0,3 kg/j
Locatie	X:16556,82 Y:373285,59	Type scherm	-	-	NO ₂ 32,6 g/j
Lengte	1.148,74 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 30,2 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	<u>1</u>				
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>				
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.576,0 /jaar			0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start	NO _x	0,1 kg/j
Locatie	X:16518,48 Y:373628,38	NH ₃	22,2 g/j
Oppervlakte	0,02 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	520,0 /jaar		
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Busverkeer	0,0 /jaar		

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Manoeuvreren	Links	Rechts	NO _x	38,6 g/j
Locatie	X:16523,18 Y:373646,83	Type scherm	-	-	NO ₂ 3,6 g/j
Lengte	65,94 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 1,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (stagnerend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	<u>1</u>				
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>				
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.576,0 /jaar			0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van



AERIUS versie 2025.3_20260409_7392213271
Database versie 2025.3_7392213271_calculator_nl_stable
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 2. Voorafgaand bodemonderzoek

Inleiding

Deze notitie beschrijft de onderzoeksresultaten van het voorafgaand bodemonderzoek voor een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Sluis sectie L nummer 1208. Daartoe is een dossierstudie en terreininspectie uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is informatie verzameld over het voormalige en huidige gebruik van de locatie. Ook is vastgesteld of er al bodemonderzoeken op de locatie zijn uitgevoerd. Op basis van deze gegevens is geconcludeerd of de locatie als verdacht moet worden beschouwd met betrekking tot bodemverontreiniging.

Deze notitie geeft geen uitsluitel over de daadwerkelijke bodemkwaliteit en/of eventuele saneringsnoodzaak. Wel is aangegeven of er aanleiding bestaat voor de uitvoering van verder bodemonderzoek.

Onderstaand zijn de resultaten van het uitgevoerde dossieronderzoek en locatiebezoek beknopt weergegeven. Eventuele relevante informatie verkregen uit het voorafgaand onderzoek, zoals foto's, tekeningen etc. zijn als bijlagen opgenomen. De volgende bijlagen zijn achtereenvolgens opgenomen:

- A. Ligging plangebied met kadastraal perceel;
- B. Kaartenreeks historie;
- C. Foto's bestaande toestand

Resultaten

Doel onderzoek:	Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit
Methode:	Bureaustudie met bronnenonderzoek
Informatiebronnen:	Kadaster Bodeminformatie provincie Zeeland, RUD Zeeland en gemeente Website voor historisch kaartmateriaal (www.topotijdreis.nl) Locatie-inspectie
Locatie	Perceel in het buitengebied ten zuiden van Terhofstede
Gemeente	Sluis
Kadastrale aanduiding	Sluis sectie L nummer 1208
XY-coördinaten	X: 16536, Y: 373624
Eigenaar:	Particulier
Omschrijving:	Deel van het perceel, volledig bebouwd en verhard
Datum locatiebezoek/ inspectie	16 april 2026
Resultaten terreininspectie	Tijdens de terreininspectie zijn geen van bodemverontreiniging verdachte (bedrijfs)activiteiten waargenomen.
Huidig gebiedsgebruik	Het plangebied betreft het bouwkundig afgescheiden deel van een stal en een verhard voorterrein. Nu wordt het gebruikt als doorloop naar de stal waar wittrikken staan.
Voormalig gebiedsgebruik	Het plangebied is in ieder geval sinds 1830 in agrarisch gebruik. Het totale agrarische erf is niet van vorm veranderd, op het erf hebben gebouwen op verschillende plekken gestaan. Zie kaartenreeks historie.
Potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten	In het plangebied zijn geen potentieel andere bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bekend dan landbouwactiviteiten.
Brandstoftank	Er staat een bovengrondse brandstoftank langs de inrit. In 2015 is een bovengrondse dieseltank onder KIWA-certificaat verwijderd.
Vergunningen	Voor zover bekend zijn er geen milieugerelateerde vergunningen afgegeven voor het plangebied.

Ophogingen en dempingen	Voor zover bekend is het plangebied niet opgehoogd en zijn er geen watergangen gedempt.
Calamiteiten	Er zijn in het plangebied geen calamiteiten bekend die de bodemkwaliteit ter plaatse hebben kunnen aantasten.
Bodemonderzoeken	De volgende bodemonderzoeken zijn in de directe omgeving van het plangebied uitgevoerd: • Verkennend bodemonderzoek Braamdijk 21 te Retranchement, Grond-, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen, projectnummer: 01ws-4950, maart 2001. Onderzoek in het kader van de bouw van de vervangende bedrijfswoning. Er zijn licht verhoogde concentraties kwik en lood in de bovengrond en koper en zink in de ondergrond aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met arseen en kwik aangetoond. De bodemkwaliteit vormde geen belemmering voor het verlenen van de bouwvergunning.
Bodemkwaliteitskaart	Het plangebied is op de bodemkwaliteitskaart ingedeeld bij buitengebied en naoorlogse wijken.

Conclusie

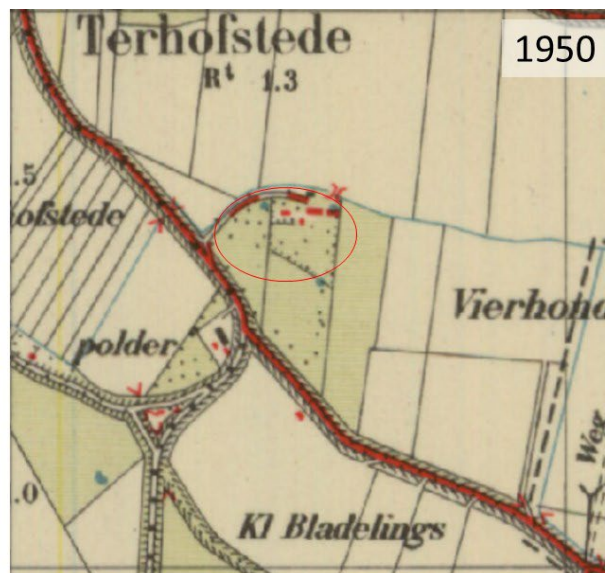
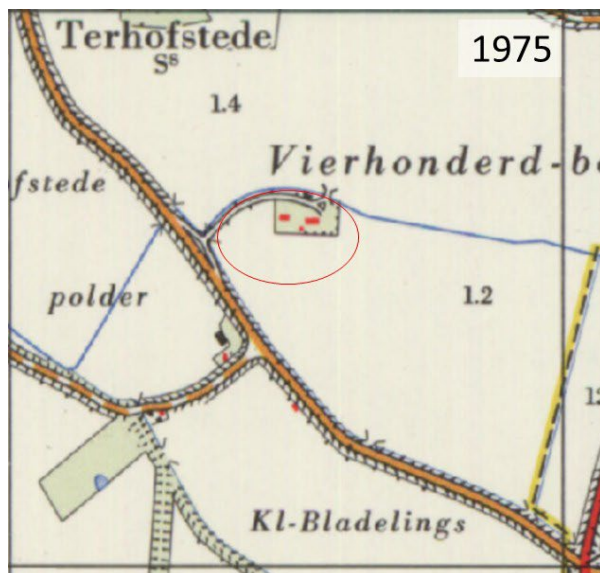
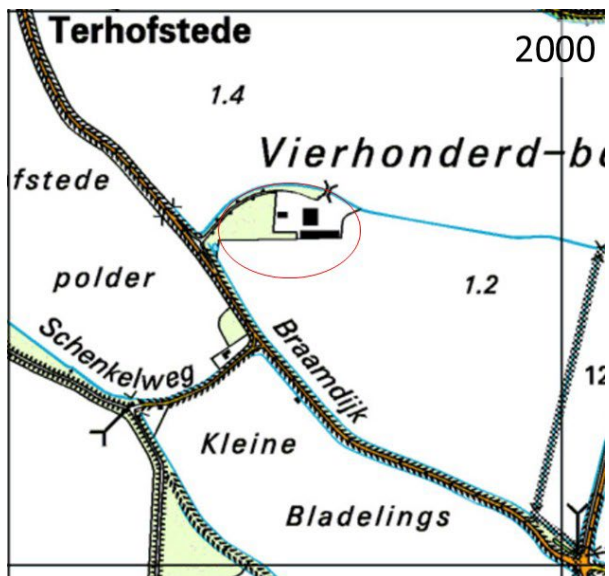
Uit het bronnenonderzoek en locatie-inspectie blijkt dat het plangebied kan worden beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging. Los daarvan wordt de grond niet geroerd, omdat er sprake is van een tijdelijk ander gebruik van een bestaand deel van een stal en een verhard voorterrein. Bij het huidige en toekomstige gebruik zijn er geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's te verwachten.

Bijlage A. Ligging plangebied met kadastraal perceel



Bron: Kadastralekaart.com

Bijlage B. Kaartenreeks historie





Bron: Topotijdreis

Bijlage C. Foto's bestaande toestand



Bron: De lokale smakelaars (buitenterrein en zicht op gebouw, binnen en toilet)