

Bestemmingsplan Landgoederen Cadzand Catsand Island



Toelichting

Catsand Island

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 23 februari 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpcatsandisland-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het Plan	5
1.4.	Leeswijzer	11
2.	Planologisch beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid.....	13
2.3	Gemeentelijk beleid	15
3.	Sectorale aspecten	25
3.1	Natuur	25
3.2	Cultuurhistorie	27
3.3	Archeologie.....	28
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	29
3.5	Technische infrastructuur.....	29
3.6	Bodem	29
3.7	Geluid	31
3.8	Luchtkwaliteit.....	32
3.9	Externe veiligheid	33
3.10	Omliggende functies	34
3.11	M.e.r.-beoordeling	34
3.12	Watertabel.....	35
4.	Juridisch	39
4.1	Algemeen	39
4.2	Verbeelding.....	39
4.3	Regels.....	39
5.	Economische uitvoerbaarheid	40
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	40
6.1	Procedure	40
6.2	Conclusie.....	40

Bijlage 1. Inrichtings- en beheerplan

Bijlage 2. Overzicht Landgoed Catsand Island

Bijlage 3. Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 5. Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 6. Aanvullend onderzoek natuurwetgeving

Bijlage 7. Bodemonderzoek

Bijlage 8. Notitie zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Tienhonderdpolder te Cadzand-Bad is door de gemeente Sluis aangewezen als potentieel landgoederengebied. Deze beleidskeuze is zowel verwoord in de Structuurvisie Tienhonderdpolder als in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt op basis van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om landbouwgronden om te zetten naar landgoederen. In de Tienhonderdpolder zijn reeds twee landgoederen planologisch gerealiseerd, zijnde landgoed Nooren en Landgoed Cadesand.

De betreffende percelen zijn aangewezen met de enkelbestemming Agrarisch. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen het plangebied is aan de Tienhonderdse Middenweg 2 tevens een agrarisch bedrijf gelegen. Het bedrijf betreft een volwaardig agrarisch hulp en nevenbedrijf en is middenin het aangewezen gebied gelegen. Initiatiefnemer wil de gehele bedrijfsbebouwing saneren en het gebied betrekken bij de inrichting van het landgoed. De bedrijfsactiviteiten worden naar een bestaand agrarisch bouwvlak elders verplaatst.

Het bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en ter compensatie woningen te realiseren. Gezien de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en inclusief de bestaande bedrijfswoning blijven bij een volledige sanering vier wooneenheden over.

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om het hele plangebied om te vormen tot een landgoed. Op dit landgoed worden in een zeer natuurlijke en groene omgeving 10 woningen gerealiseerd. Zes op basis van de 'landgoederenregeling' en vier (de bestaande bedrijfswoning en drie compensatiewoningen) op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling'. De woningen worden omgeven door kenmerkende landschapselementen, zoals poelen, kreken, taluds, verhogingen en beplanting. Het college van burgemeester en wethouders heeft op het verzoek positief besloten.

Nu beide ruimtelijke regelingen worden toegepast dient niet op basis van de wijzigingsbevoegdheden de procedure te worden doorlopen maar dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de realisatie van het landgoed met zes woningen en vier woningen door middel van het saneren van alle bedrijfsbebouwing aan de Tienhonderdse Middenweg 2.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Tienhonderdse Middenweg te Cadzand-Bad in het buitengebied van de gemeente Sluis. De Tienhonderdpolder is een aanwas-polder aan de noordzijde van het voormalige eiland van Cadzand (Oudelandse Polder). De polder wordt vanaf de 11e eeuw bewoond. Het eiland van Cadzand is het resultaat van een afwisseling van inpoldering en overstroming; in 1623 werd de

huidige vorm bereikt. De herdijkte Zwarte Polder en de Verdrongen Zwarte Polder liggen in de monding van de voormalige getijdengeul die aan de oostzijde van het eiland liep.

Ten zuidoosten van de Tienhonderdpolder liggen de aandijkingen in deze voormalige getijdengeul. Oorspronkelijk was ook de noordzijde van de Tienhonderdpolder bedijkt (Tienhonderdsedijk). Op de schorren die voor de kust nog aanwezig waren stoven uiteindelijk duinen op, die als een natuurlijke zeewering dienst gingen doen. Een restant van dit oude schor is de Vlamingspolder; de rest van de dijk ligt onder de duinen. De Tienhonderdpolder wordt voornamelijk agrarisch gebruikt.

Het plangebied ligt ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg en is kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie W, nummers 1022, 1023, 46, 6, 1577, 2002 en 2003.

Het plangebied omvat circa 16 hectare waarvan momenteel circa 14 hectare in gebruik als landbouwgrond. De overige 2 hectare is in gebruik als agrarisch bouwvlak voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf met minicamping. Het agrarisch bouwvlak omvat een bedrijfswoning en meerdere grootschalige bedrijfsgebouwen (4.388 m²).



Figuur 1: Overzichtssituatie plangebied

1.3 Het Plan

In de Structuurvisie Tienhonderdpolder is een afbakening van de functionele en ruimtelijke toekomstmogelijkheden in de Tienhonderdpolder opgenomen. De ontwikkeling van landgoederen is in functionele zin mogelijk. In ruimtelijke zin is een toetsingskader opgenomen om te waarborgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Tienhonderdpolder. Dit toetsingskader is verwerkt in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Ten aanzien van de uitstraling van de landgoederen en het erf zijn geen voorwaarden opgenomen.

Ten noorden van het plangebied is het project Landgoed Nooren gelegen. Dit betreft een perceel van 14 hectare. Landgoed Nooren omvat 6 woonkavels. Het plangebied van Landgoed Nooren is aansluitend gelegen aan Catsand Island. Ten zuidwesten is landgoed Cadesand gelegen. Dit betreft een perceel van 7 hectare met drie woonkavels welke geclusterd gelegen zijn binnen het totale Landgoed. De ligging van de drie landgoederen is weergegeven in figuur 2.

Tevens is van belang de zichtlijnen van de Ringdijk Noord naar Camping Hoogduin en minicamping Tienhonderdpolder te behouden. Het zichtveld dat tussen deze zichtlijnen wordt gevormd, van west naar oost, wordt gerespecteerd en blijft als open gebied behouden, zie figuur 3. Belangrijk uitgangspunt is de onderlinge aansluiting van de landschappelijke inrichting van de verschillende landgoederen. Hierbij wordt rekening gehouden met doorzichten en de openheid van het gebied.



Figuur 2: Zichtlijnen van west naar oost



Figuur 3: Open zichtlijnen rondom het plangebied

Landgoed Catsand Island

Binnen landgoed Catsand Island worden 10 woningen gerealiseerd. Vier woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. De zogenaamde type 1 woningen. Deze woningen hebben dezelfde omvang en mogelijkheden zoals beleidsmatig alle compensatiewoningen binnen de gemeente Sluis worden gerealiseerd. Dat betekent een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ en een bijgebouw van maximaal 120 m². Tevens worden 4 woningen (type 2) gerealiseerd met een inhoudsmaat van 1.900 m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouw van 200 m². De type 3 woningen betreffen nog twee woningen met elke 2.500 m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van in totaal 200 m².

De hoofdtoegang tot het plangebied is gelegen aan de Tienhonderdse Middenweg. Er worden twee inritten gerealiseerd waarvan één inrit de toegang verschaft tot 4 woningen en één inrit voor 6 woningen. De toegangsweg bestaat uit een kasseienstrook welke vervolgens over gaat in een individueel pad per woning.

Het private deel per eigenaar bestaat uit enkel het bouwvlak van 1.300 m² bij de type 1 woningen en 2.000 m² bij de andere 6 woningen. De overige gronden zijn bestemd als Natuur en worden beheerd door een centrale instantie. Eigenaren krijgen allemaal een gedeelte van het natuurgebied

in eigendom, maar sluiten gezamenlijk een overeenkomst voor beheer en onderhoud af. Conform het vastgelegde onderhoudsplan worden jaarlijks de kosten bij de eigenaren in rekening gebracht. Eigenaren hebben wel volledige zeggenschap over het eigen bouwvlak.

Van de in totaal 16 hectare zal 14 hectare openbaar toegankelijk zijn en landschappelijk worden ingericht. In dit openbare deel wordt een recreatief pad voorzien die in het noorden aansluit op de padenstructuur van Landgoed Nooren en in het zuiden op de Tienhonderdse Middenweg. Ter plaatse van deze aansluiting worden 6 parkeerplaatsen voorzien die de recreatieve toegankelijkheid van het gebied vergroten. Belangrijk kenmerk van deze ontwikkeling is het terugbrengen van de kreekstructuur in het landschap. De kreek bepaald in belangrijke mate de inrichting van het gebied. De aan te leggen beplanting zorgt voor de noodzakelijke privacy tussen de huizen onderling.

De landschappelijke inrichting is tevens van belang voor de omgeving. Zo is rekening gehouden met een samenhang tussen de verschillende landgoederen, om daar waar reeds mogelijk te komen tot een aaneengesloten natuurgebied dat qua maat en schaal past in de omgeving. Ook de wandelroutes dienen op elkaar aan te sluiten waardoor de nieuwe natuur ook een recreatieve meerwaarde krijgt. De aansluiting tussen Landgoed Nooren en het plangebied is aanwezig met wandelpaden. De aansluiting op het overige gedeelte kan eenvoudig gemaakt worden zowel aan de Tienhonderdse Middenweg als op de locatie waar ook Landgoed Nooren en het plangebied elkaar verbinden.

Tevens is bij de inrichting van het gebied, na overleg, extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing tussen het noordelijk en oostelijk gelegen gebied. Door het extra aanbrengen van struwelen is zicht vanuit de woningen op de bestaande camping en andersom niet meer mogelijk. Zowel voor de bestaande camping als bij mogelijke uitbreiding van de camping.

In de recreatienatuur worden tevens twee ondiepe poelen aangelegd met enkele los groeiende struiken en bomen die een aangename verblijfsplek vormen voor amfibieën, vogels en allerhande insecten en andere ongewervelden. Afsluiting van de weides is noodzakelijk voor grazenden dieren, percelen worden niet afzonderlijk afgezet met afscheidingen. Na herziening van het bestemmingsplan wordt het grondverzet, infra en vergroening en overige werkzaamheden uitgevoerd. De woningen worden vervolgens gefaseerd gebouwd. In bijlage 1 is het Inrichtings- en beheersplan bijgevoegd.

Afweging natuur en bebouwing

In het kader van de ruimtelijke afweging en de vervollediging van het landgoederengebied is een duidelijke ruimtelijke afweging gemaakt waarbij enerzijds is gekeken naar de bebouwingsvolumes binnen het bestaande plangebied en anderzijds de ruimtelijke impact ten opzichte van de grondlegger van het gebied zijnde Landgoed Nooren. Bijkomend aspect betreft dat de aanvraag gecoördineerd wordt doorlopen en hierdoor ook daadwerkelijk een concreet beeld ontstaat van hoe het terrein zich zal ontwikkelen, een duidelijk ander uitgangspunt dan bij de vorige landgoederen.

Het bestaande plangebied omvat een bebouwingsvolume van in totaal 26.214 m³. Deze bestaande volumes omvat een grootschalig agrarisch bedrijf met specifieke hulp en nevenactiviteiten. Voor wat betreft het bouwvolume wat hiervoor in de plaats zal komen is dit een toename van 426 m³, een toename van 2%.

De ontwikkeling van het plangebied is eveneens afgezet ten opzichte van de ontwikkeling Landgoed Nooren. Op basis van een studie wordt geconcludeerd dat er naar verhouding 3% meer natuurgebied aanwezig is dan bij Landgoed Nooren. Tevens is de concentratie van bebouwing 8% kleiner ten opzichte van Landgoed Nooren. De ontwikkeling is daarmee in lijn en zelfs een verbetering van de

eerste landgoedontwikkeling. Dit gecombineerd met een gecoördineerde aanvraag bouw wordt een uniek landgoederenproject ontwikkeld. Zie bijlage 2 voor de uitwerking van bovengenoemde percentages.



Figuur 4: Inrichtingsplan Landgoed Cadesand 21 januari 2022



Figuur 5: sfeerbeelden landschappelijke inpassing



Figuur 6: Voorbeeld bebouwing, beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteit

In de structuurvisie Tienhonderdpolder zijn de volgende drie uitgangspunten voor beeldkwaliteit gevoegd:

1. zo min mogelijk verstoring van de openheid en behoud van de zichtlijnen;
2. bebouwing in de stijl van Zeeuws Vlaamse boerenschuren, waarbij volumineuze daken met wolfseinden en het gebruik van traditionele kleuren en materialen van de streek de belangrijkste stijlkenmerken zijn; zowel gevels als daken zijn bescheiden van kleur; wit en felle kleuren worden in principe niet gebruikt.
3. streekeigen beplanting die zorgt voor een zekere mate van beschutting en natuurlijke erfscheiding maar ook voor contact en aansluiting bij het landschap.

De visuele openheid in de Tienhonderdpolder verdwijnt deels door de realisatie van landgoederen. Om de beleving van de maat van de polder en het zicht op het omliggende landschap te bewaren zijn in de Structuurvisie een aantal zichtlijnen benoemd. Voor dit plan zijn er een drietal zichtlijnen van belang. Vanaf de Ringdijk Noord blijft een zichtveld in noordoostelijke richting bestaan dat uitzicht biedt over de grootste maat van de polder. Dit zichtveld, gelegen tussen camping Hoogduin en minicamping Tienonderdpolder, is minimaal 80 meter breed en biedt zicht richting de zeedijk van de Herdijkte Zwarte polder.

De tweede zichtlijn die van belang is voor de locatie is gesitueerd vanaf de Tienhonderdsedijk richting de zuidoostelijk gelegen Strijdersdijk. Deze zichtlijn is indicatief maar een belangrijk landschappelijk element hierin is de kreek die uitkomt op de Tienhondondesedijk. De laatste zichtlijn die van belang

is voor de locatie is gelegen aan de noordzijde van Tienhonderdse Middenweg. Deze zichtlijn loopt evenwijdig aan de weg en waarborgt het beeld van de vrijliggende polderweg.

De beslotenheid van het landgoed (beschutting, privacy) wordt bereikt door streekeigen beplanting toe te voegen. Het inrichtings- en beheerplan maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

Basis uitgangspunt betreft de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan, bijlage 3, welke een leidraad biedt voor de woningen. Elk ontwerp is voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente Sluis.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

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

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen

werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks BKL, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van 10 woningen, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
---	---	--	--	---

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in het per 1 juli 2017 gewijzigde artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene

ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 10 woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied zijn toegestaan als ze voldoen aan de voorwaarden genoemd in bijlage C van de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- of landschapsontwikkeling, bijvoorbeeld de aanleg van bos. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd.

Uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsverordening zijn verwerkt in de structuurvisie Tienhonderdpolder. Hierin is het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg aangemerkt als gebied met recreatienatuur en landgoederen. Behoud en verbetering van de natuur en recreatie dienen uitgangspunt te zijn. In het grootste deel van de polder zijn landgoederen mogelijk met als doel om een groot nieuw openbaar toegankelijk recreatienatuurgebied te realiseren en een bijzonder woonmilieu toe te voegen.

Het planvoornemen wordt tevens mogelijk gemaakt door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling en voorziet hiermee in een andere gewenste kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied conform de voorwaarden bijlage C van de Provinciale Omgevingsverordening. De ontwikkeling draagt bij aan de sanering van ongewenste bebouwing in het buitengebied. Tevens is het saneren van dit agrarisch hulp en nevenbedrijf noodzakelijk voor de ontwikkeling van van de aangewezen landgoederenzone.

Volgens vaste rechtsspraak geldt de ladder voor duurzame verstedelijking vanaf 12 woningen. Wel dient in alle plannen de woonbehoefte aangetoond te worden. Met deze bijzondere woonvormen worden mensen, die van natuur en ruimte houden, aangetrokken om in West Zeeuws-Vlaanderen te blijven of er zich te vestigen. Het is een beperkte zeer gerichte doelgroep in het hoogste segment. In de gehele gemeente Sluis zijn maar twee gebieden aangewezen waar landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Binnen deze gebieden zijn reeds landgoederen gerealiseerd welke tevens zijn ontwikkeld tot een nieuwe woonomgeving. Van de gerealiseerde landgoederen zijn op dit moment ook geen landgoederen meer te koop. De realisatie van het project betekent een van de laatste ontwikkelingen van landgoederen binnen de gemeente Sluis. De woningen zijn reeds volledig uitgewerkt en vergund en nieuwe eigenaren hebben zich al gemeld. Er worden negen woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Sluis, één woning was reeds aanwezig binnen het plangebied.

2.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat voor wat betreft wonen in landelijk gebied het volgende vermeld:

Op het Zeeuwse platteland wordt de komende jaren een toename verwacht van het aantal agrarische ondernemers dat gaat stoppen door onder andere een gebrek aan opvolging. Dit leidt ertoe dat in het landelijk gebied veel agrarische bebouwing overbodig raakt en leeg komt te staan. Leegstand heeft nadelige gevolgen voor het aanzicht en gebruik van het landelijk gebied. De inschatting is dat de komende jaren een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) ontstaat. Daarnaast is het belangrijk dat het landelijk gebied op bepaalde plaatsen versterkt wordt met bos

en natuur in combinatie met landschapsversterking of –herstel (bijv. vanuit de structurele aanpak Stikstof). Om de kwaliteit van het landelijk gebied te behouden kan verevening worden toegepast. Dit houdt in dat sloop van bebouwing mogelijk wordt gemaakt óf dat er een nieuwe functie voor de leegstaande bebouwing wordt gevonden die kwaliteit toevoegt. Wat mogelijk is, hangt af van de bebouwing en de locatie. In een aantal gevallen is ook beperkte woningbouw toegestaan.

Een van deze regelingen betreft de realisatie van woningbouw op basis van de rood-voor-groen regeling.

'Rood-voor-groen': Het gaat hierbij om het mogelijk maken van woningbouw in het landelijk gebied in de vorm van landgoederen/buitenplaatsen. Een maximale omvang van bebouwing is toegestaan mits er een landgoed wordt aangelegd met bepaalde landschapswaarden dat voor een groot deel openbaar toegankelijk is.

De ontwikkeling voldoet aan de regelingen rood-voor groen en is daarmee passend in het licht van de Omgevingsvisie. De specifieke criteria zijn verwoord in de Omgevingsverordening Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C onderdeel 2 Ruimte voor ruimte:

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt circa 4.388 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor drie woningen. De vierde woning betreft de bestaande bedrijfswoning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd

Het volledige agrarische bouwvlak wordt wegbestemd. Hierdoor is heropricting niet meer mogelijk. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Bijlage C onderdeel 3 Nieuwe bebouwing: Rood voor groen.

Wat betreft de landgoederenregeling zijn de volgende zaken opgenomen in de Omgevingsverordening:

- *De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af.*

Het totale plangebied heeft een omvang van 160.330 m². Binnen het landgoed zijn vier ruimte-voor-ruimte woningen gelegen met elk een eigen bouwvlak van 1.300 m². De overige bebouwing behoort bij de landgoederenregeling, deze heeft een maximale omvang bebouwing van 12.600 m³. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1.350 m³). Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld.*

Het landgoed heeft een omvang van 16,5 hectare en heeft een maximale omvang van 12.600 m³ bouwvolume. Het landgoed zal voor maximaal 2 woningen voldoen aan de minimale oppervlakte en daarmee voldoen aan de voorwaarden uit de Natuurschoonwet.

- *Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;*

Het landgoed omvat 6 hoofdgebouwen en 8 bijgebouwen. Het maximale bebouwingspercentage van 3% (4.654 m²) wordt niet overschreden. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is het maximale bebouwingspercentage opgenomen.

- *Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Van de totale oppervlakte dient 80% openbaar toegankelijk te zijn;*

Van het landgoed wordt 17.200 m² aan de openbaarheid onttrokken. Dit is $(17.200:160.330 \times 100)$ 11% van de totale oppervlakte en dus minder dan 20%. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.*

De landschapswaarden worden vastgelegd in het bestemmingsplan en in de privaatrechtelijke overeenkomst.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Omgevingsverordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Tienhonderdpolder

Een aantal tot ruimtelijke ideeën uitgewerkte initiatieven voor toekomstige ontwikkelingen ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg in de Tienhonderdpolder is aanleiding geweest om de

functionele en ruimtelijke toekomstmogelijkheden in deze polder af te bakenen. Samengevat zijn de uitgangspunten uit bestaand beleid van rijk, provincie, regio en gemeente voor de Tienhonderdpolder:

- Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Nieuwe economische initiatieven dragen bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het gebied.
- In het Omgevingsplan is Cadzand-Bad en omgeving aangegeven als een recreatieve 'hotspot'.
- Het gebied ten noordoosten van de Tienhonderdse Middenweg is in 'Natuurlijk Vitaal' aangemerkt als in het bestemmingsplan nader te begrenzen gebied met recreatienatuur en landgoederen'.
- In 'Natuurlijk Vitaal' is opgenomen dat behoud en verbetering van natuur en recreatie uitgangspunt dient te zijn.
- In het grootste deel van de polder zijn landgoederen mogelijk met als doel om een groot nieuw openbaar toegankelijk recreatienatuurgebied te realiseren en bijzonder woonmilieu toe te voegen.
- In het gebied ten noordoosten van camping Hoogduin is recreatienatuur gewenst.
- In de structuurvisie Goed Leven is het gebied aangemerkt als bufferzone tussen Cadzand, Cadzand-bad en Nieuwvliet-Bad en als zoekgebied voor landgoederen.
- Bij natuurontwikkeling is recreatief medegebruik een voorwaarde. Ook nieuw water staat ten dienste van toerisme en recreatie.
- Bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven wordt de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie), al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.
- Nieuwe initiatieven moeten landschappelijk ingepast worden. Wanneer afscherming de vorm daarvan is, wordt uitgegaan van een 10 meter brede groengordel. Of er wordt gekozen voor een kwalitatieve oplossing waarbij een combinatie van hoogwaardige bebouwing met gevarieerde beplanting wordt toegepast.
- Met het principe van verevening (rood voor groen) heeft Natuurlijk Vitaal een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving.
- Voor de polders is het behoud van de openheid en accentueren van de dijkpatronen wenselijk.
- Het afwaarderen van de kustweg is gewenst (geen doorgaand verkeer).
- Herstel van krekensstructuur is gewenst.

Ruimtelijk toetsingskader

Het initiatief houdt rekening met bovenstaande uitgangspunten. Belangrijkste uitgangspunt gericht op een kwalitatieve oplossing met hoogwaardige bebouwing in combinatie met een gevarieerd beplantingsplan is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan- en beheersplan. Herstel van de krekensstructuur is uitgangspunt bij de inrichting van het gebied. Het ruimtelijke toetsingskader is weergegeven op pagina 20 en 21 van de Structuurvisie.

De visuele openheid in de Tienhonderdpolder verdwijnt deels door de realisatie van landgoederen in het noordwestelijk gelegen deel van de Tienhonderdse Middenweg. Het plangebied is hierbinnen gelegen. Het bebouwingsgebied is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied, zodat de zichtlijnen worden gerespecteerd. Tevens wordt er aan de noordzijde geen bebouwing gerealiseerd gezien de andere activiteiten in de omgeving. De bebouwing wordt groepsgewijs en geclusterd in lijn met reeds gerealiseerde landgoederen gerealiseerd, zie bijlage 2. De bebouwing wordt op deze wijze gepositioneerd om te voorkomen dat een strak en eenvormig patroon ontstaat.

Om de beleving van de maat van de polder en het zicht op het omliggende landschap te bewaren zijn in de Structuurvisie een aantal zichtlijnen benoemd. Voor dit plan zijn er een drietal zichtlijnen van belang. Vanaf de Ringdijk Noord blijft een zichtveld in noordoostelijke richting bestaan dat uitzicht biedt over de grootste maat van de polder. Dit zichtveld, gelegen tussen camping Hoogduin en minicamping Tienonderdpolder, is minimaal 80 meter breed en biedt zicht richting de zeedijk van de Herdijkte Zwarte polder.

De tweede zichtlijn die van belang is voor de inrichting van het plangebied is gesitueerd vanaf de Tienhonderdsedijk richting de zuidoostelijk gelegen Strijdersdijk. Deze zichtlijn is een belangrijk open landschappelijk element zijnde de kreek uitkomt op de Tienhondertsedijk. De laatste zichtlijn die van belang is voor het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Tienhonderdse Middenweg. Deze zichtlijn loopt evenwijdig aan de weg en waarborgt het beeld van de vrijliggende polderweg. Deze open zone is opgenomen in het inrichtingsplan.

Bij de ontwikkeling is extra aandacht besteed aan de voormalige kreekrestanten. De verbreding van het wateroppervlak tot minimaal 10 meter is dan ook opgenomen in het plan.

De landschappelijke inpassing kan op twee wijzen worden toegepast voor nieuwe functies en bebouwing:

Het voorliggende initiatief gaat uit van de tweede variant waarbij er aandacht is voor hoogwaardige vormgeving van bebouwing in combinatie met gevarieerde beplanting. Het inrichtingsplan omschrijft dit als volgt:

Tussen de struwelen en bomen zijn open ruimtes gelegen waarin de woningen worden voorzien. De struwelen zijn gelegen op flauwe taluds tot 1,5 meter hoog en zorgen voor privacy tussen de verschillende kavels. Daarnaast ontleemt het opgaande groen het zicht gedeeltelijk op de woningen gezien vanuit de omgeving. Het is echter niet de bedoeling om de nieuwe bebouwing volledig te verstoppen achter de struwelen. De nieuwe bebouwing wordt hoogwaardig vormgegeven en kent een grote interactie met de omliggende natuur. De tien landgoedkavels zijn niet duidelijk herkenbaar in het landschap en worden slechts op enkele plaatsen subtiel gemarkeerd. Hierdoor ontstaat er visueel een grotere eenheid en wordt de interactie tussen de bebouwing en de omliggende natuur vergroot.

De maximale omvang van de hoofdgebouwen bedraagt 4.500 m³. De maximale bouwhoogte wordt gelimiteerd op 9 meter. De gevellengte wordt gelimiteerd op maximaal 40 meter.

De ontwikkeling voldoet aan nagenoeg alle uitgangspunten uit de Structuurvisie. De enige geringe afwijking is om de gevellengte te verlengen naar 40 meter. Deze extra 10 meter volgt mede uit de lagere goothoogtes die worden toegepast. De maximale goothoogte wordt verlaagd van 6 naar 4 meter, dit om bij de twee grote woningen ook daadwerkelijk een type langgevelhoeve te kunnen realiseren. Deze extra 10 meter gevellengte is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Sluis en akkoord bevonden. Voorbeelden zijn weergegeven in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan.

Nota Duurzame energie, samen groen

Op 27 september 2012 heeft de raad van de gemeente Sluis de nota 'Duurzame energie, samen groen', vastgesteld. Deze beleidsnota gaat voornamelijk in op de huidige en mogelijk nieuwe ontwikkelingen die op het gebied van duurzame energie aan de orde komen en hoe omgegaan moet

worden met aanvragen. In deze nota is opgenomen dat bij burgerwoningen in het buitengebied binnen het bouwblok gezocht moet worden naar een geschikte locatie voor het opwekken van zonne-energie voor eigen gebruik. Alleen in geval er binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte of geen geschikte locatie is, kunnen zonnepanelen aansluitend aan het bouwvlak zonnepanelen gerealiseerd worden.

Op basis van de grootte van de bouwvlakken zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan zijn ingetekend en de grootte van de te realiseren woningen – die volgt uit de ontwerp-vergunning die ter inzage heeft gelegen – zullen de zonnepanelen binnen de voorgestelde bouwvlakken gerealiseerd moeten kunnen worden.

Beleidskader Verplaatsing bouwtitels in het buitengebied

De gemeente Sluis heeft beleid opgesteld waarbij het verplaatsen van woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling in het buitengebied mogelijk is. Allereerst dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

Stap 1.

Bij de eerste stap dient beoordeeld te worden of er sprake is van een (bestaande) bouwtitel die verplaatst dient te worden.

De locatie aan de Tienhonderdse Middenweg 2 beschikt op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening over een bestaande bouwtitel en drie extra compensatiewoningen op basis van circa 4.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen. Hierdoor wordt voldaan aan de minimumoppervlakte die gesloopt dient te worden voor het verkrijgen van drie compensatiewoningen op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^e herziening)'. Aan de voorwaarde van stap 1 wordt voldaan.

Stap 2.

Is er een grondslag voor de verplaatsing van de compensatiewoningen van het agrarisch bouwvlak naar elders binnen het plangebied. Het beleid gaat uit van vier grondslagen.

De verplaatsing van de bouwtitel is mogelijk op basis van een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst (4^e grondslag stap 2 beleidsnotitie). Door middel van de integratie van de woningen in de huidige landschappelijke en ruimtelijke invulling van het landgoed wordt recht gedaan aan de te creëren natuurwaarden, herstel van het krekensysteem en de bijbehorende landschappelijke inpassing. Het inrichtingsplan wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting, waardoor deze kwaliteitswinst ook daadwerkelijk juridisch is verankerd. Het gebied waar de landschappelijke inpassing op wordt gerealiseerd wordt tevens van bestemming gewijzigd van Agrarisch naar Natuur. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen landgoederen en wordt een kwalitatieve stap gezet richting de verdere inrichting van deze zijde van Cadzand-Bad. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Stap 3.

Bij stap 3 wordt beoordeeld of de locatie van de nieuwbouwwoning ook in ruimtelijk opzicht geschikt is.

De woningen behouden de ruimtelijke impact voor wat betreft omvang en inhoud. Door middel van de positionering van de woningen in het landgoed wordt toegewerkt naar een optimalisatie van het plangebied. Het puur terugbouwen van de compensatiewoningen op het huidige agrarische bouwvlak

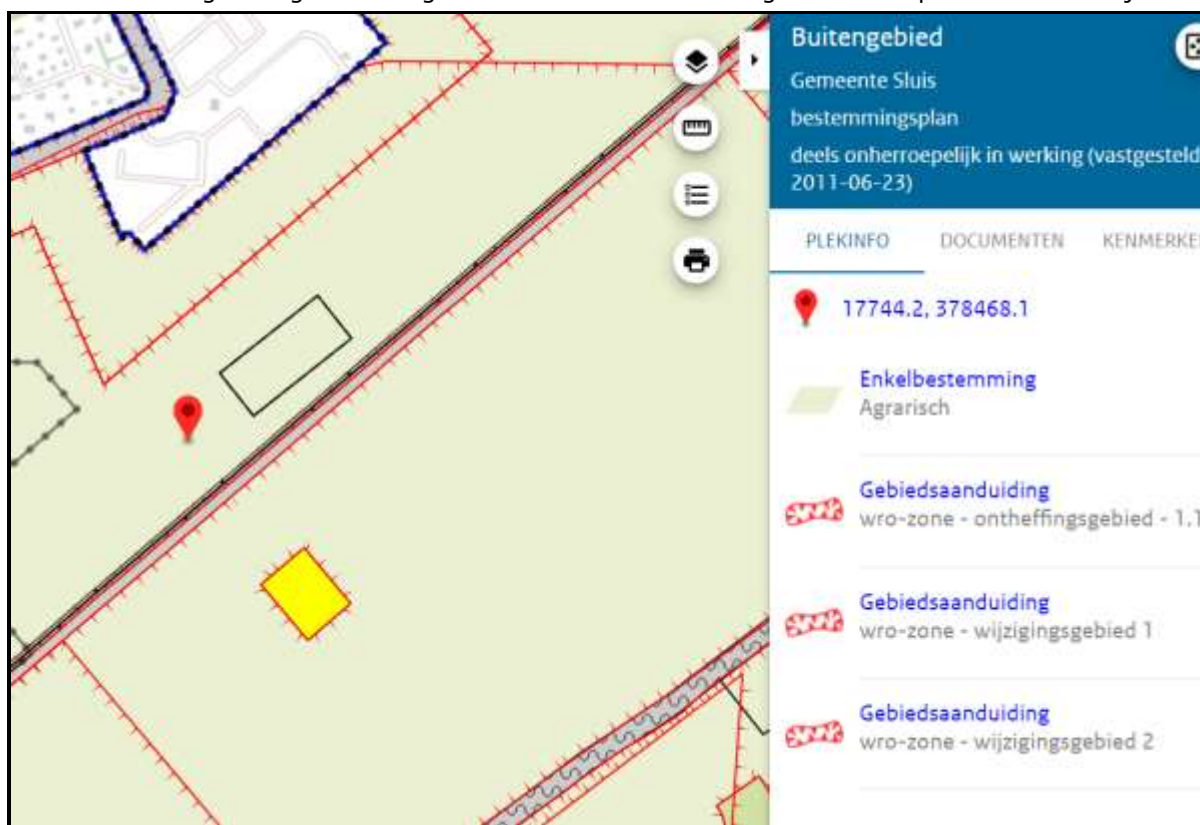
gaat ten koste van de invulling en doelstelling van het gebied Tienhonderdpolder. Het opnemen van de woningen op de wijze waarop ze nu zijn verwerkt in het totale ontwikkelingsplan komt tegemoet aan een ruimtelijk geschikte invulling van het plangebied. Aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie wordt voldaan.

De ontwikkeling past binnen het geldende gemeentelijke beleid.

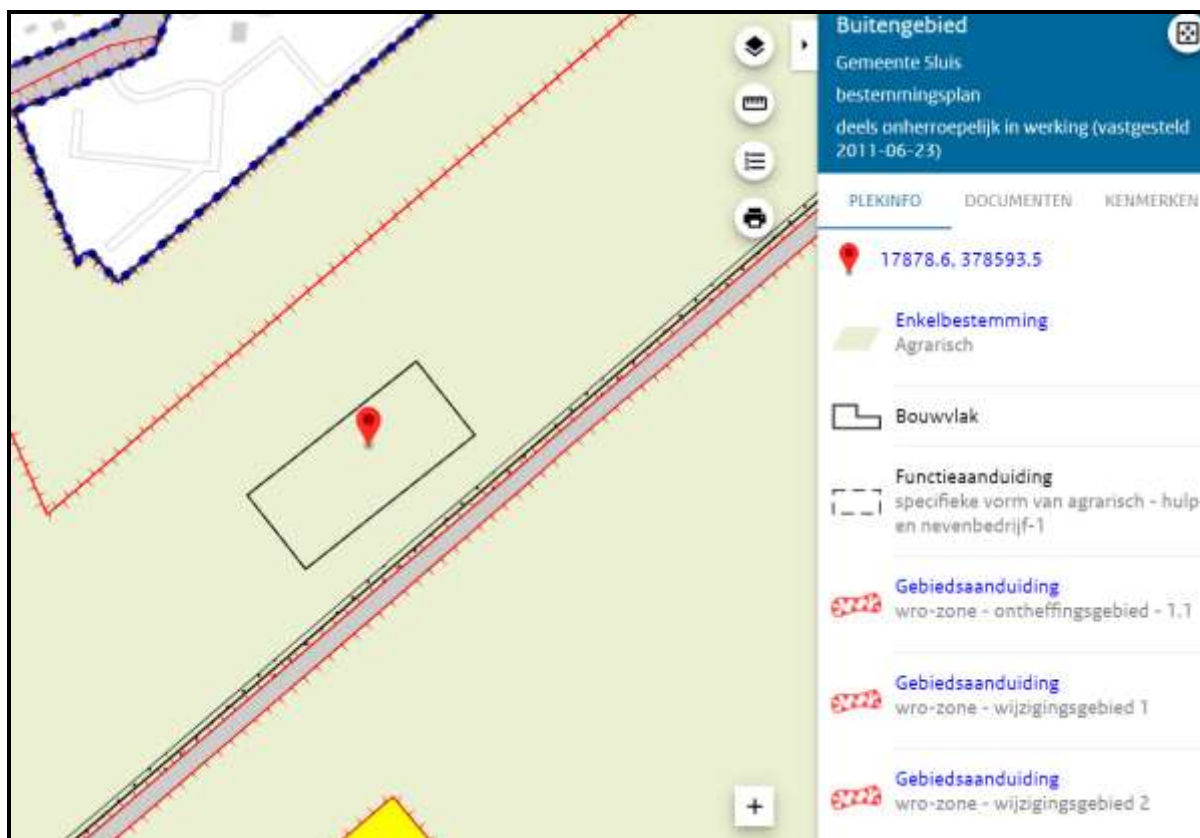
Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen wro-zone-Wijzigingsgebied 1 en wro-zone ontheffingsgebied 1.1. De gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 2 is in de 2^e herziening van het buitengebied geschrapt zie figuren 7 en 8.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Figuur 8 geeft het agrarisch bouwvlak van het agrarische hulp- en nevenbedrijf weer.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied plangebied (landbouwgronden)



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied plangebied (agrarisch bouwvlak)

Hoewel de wijzigingsbevoegdheden voor zowel de landgoederenregeling als de regeling compensatiewoningen niet rechtstreeks van toepassing zijn op de gewenste ontwikkeling geven zij wel de handvatten voor het gewenste beleid en de uitwerking daarvan. Uit beleidsmatig oogpunt is toetsing aan deze wijzigingsbevoegdheden en het geven van nadere onderbouwing, indien wordt afgeweken, van belang.

Artikel 46.3 Wijziging nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Natuur en/of Water met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' ten behoeve van de realisering van landgoederen met een woonfunctie op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1', met inachtneming van het volgende:

- a. de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tenminste 5 ha, waarvan tenminste 4 ha bestaat uit jaarrond openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed'; *De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 160.330 m². Dit is ruimschoots voldoende om aan deze voorwaarde te voldoen. In totaliteit wordt het gehele gebied omgezet naar Natuur afgezien van de 'woonkavels'. De 10 woonkavels omvatten 17.200 m² van het totale oppervlak.*

- b. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige; *Bestaande waarden worden niet onevenredig geschaad. De gewenste ontwikkeling zal juist een positieve ontwikkeling zijn voor de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Door middel van herstel van het krekensysteem de aanleg van poelen, laagtes, bloemrijk grasland streekeigen beplanting en schraal grasland wordt het gebied op deze onderdelen versterkt.*
- c. het natuuronderdeel van het landgoed dient aangesloten te worden op reeds bestaande natuur bij bestaande landgoederen; *Het landgoed sluit aan op het bestaande Landgoed Nooren.*
- d. het aantal woningen/wooneenheden per landgoed bedraagt ten hoogste 1 met dien verstande dat dit aantal uitgebreid kan worden naar 2 indien er sprake is van landschaps- en natuurontwikkeling van meer dan 1 ha en uitgebreid kan worden naar 3 indien er sprake is van landschaps- en natuurontwikkeling van ten minste 2 ha; *Van het totale plangebied wordt 14,28 hectare omgezet naar Natuur. Voor de landgoederen zijnde 6 woningen/wooneenheden, wordt 1,2 hectare vrijgehouden. Er zijn zes landgoederenkavels met elk een oppervlak 2.000 m².*
- e. het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste 3; *Het plangebied bestaat uit twee landgoederen van elk ruim 7 hectare, elk met 3 wooneenheden.*
- f. de minimale inhoud van de eerste woning bedraagt ten minste 2.500 m³; *Er worden twee woningen van minimaal 2.500 m³ en vier woningen van maximaal 1.900 m³ gerealiseerd.*
- g. de minimale inhoud van de tweede en derde woningen bedragen ten minste 1.500 m³; *De vier woningen krijgen elk een omvang van minimaal 1.500 m³ en dit wordt vastgelegd op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.*
- h. de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4.500 m³ bij een landgoedomvang van 5 ha, met dien verstande dat als qua oppervlakte een groter landgoed gerealiseerd wordt, de maximale inhoud verhoudingsgewijs mag toenemen tot 6.300 m³ bij een landgoed van 7 ha; *De voorwaarde zal worden opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Er worden twee woningen van 2.500 m³ en vier woningen van 1.900 m³ gerealiseerd.*
- i. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 m; *De goothoogte wordt bijgesteld naar 4 meter. Hiermee wordt een laag met daarboven een kap gerealiseerd. Hierdoor ontstaat meer uniformiteit binnen het landgoed. De lagere volumes zijn afgestemd op het plan voor landschappelijke inpassing conform de kwaliteitsslag benoemd in het beeldkwaliteitsplan en het Structuurvisie.*
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 9 m; *De voorwaarde zal worden opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.*

- k. de gevellengte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 30 m; *De gevellengte van het hoofdgebouw wordt aangepast naar ten hoogste 40 meter. Dit volgt mede uit de lagere goothoogtes die worden toegepast. De lengtegevel is van belang om bij de twee grote woningen ook daadwerkelijk een type langgevelhoeve te kunnen realiseren. Voorbeelden zijn weergegeven in het beeldkwaliteitsplan.*
- l. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één; *Bij de woning wordt een bijgebouw en een overkapping gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn de twee grote woningen van 2.500 m³. Om stedenbouwkundig hier een binnenplein te creëren is een tweede bijgebouw noodzakelijk. Wel blijft de maximale oppervlakte van 200 m² gehandhaafd.*
- m. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²; *De totale oppervlakte bijgebouw(en) bedraagt maximaal 200 m².*
- n. de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m; *De voorwaarde zal worden opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.*
- o. indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd, wordt per extra hoofdgebouw 1 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling gerealiseerd; *Er wordt 2 hectare natuur per landgoed extra gerealiseerd. In totaliteit wordt 15,5 hectare natuur gerealiseerd.*
- p. een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m; *Het landgoed wordt niet doorsneden door dijken, harde wegen breder dan 5 meter of waterlopen breder dan 25 meter.*
- q. op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd; *Er zal voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden.*
- r. openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd; *Er wordt een openbaar toegankelijk pad aangelegd binnen het landgoed. Het wandelpad is weergegeven in de bijlage.*
- s. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder; *Het plan zal voldoen aan de Wet Geluidhinder.*
- t. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige; *In hoofdstuk 3.10 wordt nader ingegaan op dit onderdeel. Deze wordt getoetst door de milieudeskundige.*
- u. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen; *In hoofdstuk 4 is de watertabel opgenomen. Deze wordt voorgelegd ter advisering aan de waterbeheerder.*

- v. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed. *Als voorwaardelijke verplichting is het erfinrichtings- en beheerplan opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor de aanleg, beheer en onderhoud.*

Artikel 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; *Gebouwen zijn storend en sterk aanwezig in het open landschap. Bovendien zijn de aanwezige minicamping en het agrarisch hulp- en nevenbedrijf niet passend in een gebied wat inmiddels wordt gekenmerkt door de ontwikkeling van natuur- en landschap en landgoederenzone.*
 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter; *De nieuwe woningen zullen aansluiten bij het landelijke karakter gecombineerd met streekeigen beplanting en inrichting.*
 3. het erfinrichtings- en beplantingsplan; *Plan is bijgevoegd als bijlage 1.*
 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden; *Er wordt sterk ingezet op natuurontwikkeling. De vier woningen (drie compensatiewoningen en de bestaande bedrijfswoning) zullen hier worden ingepast.*
- b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt; *Aan de voorwaarde wordt voldaan er is circa 4.388 m² te slopen bebouwing aanwezig.*
- c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt; *Aan de voorwaarde wordt voldaan er is circa 4.388 m² te slopen bebouwing aanwezig.*
- 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; *Aan de voorwaarde wordt voldaan er is circa 4.388 m² te slopen bebouwing aanwezig.*

- 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 een 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; *Er is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle gebouwen.*
- f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³ de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m; *In afwijking van de regels en gezien de uniformiteit met de andere landgoedwoningen wordt ook hier de goothoogte en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 4 en 9 meter. De bouwhoogte wordt opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.*
- g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m; *Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat grote percelen een groter bijgebouw moeten kunnen realiseren. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 120 m². Aan de voorwaarde wordt voldaan.*
- h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien; *Per perceel wordt voldoende parkeerbehoefte voorzien.*
- i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder; *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; *De woningen worden gerealiseerd in een goed woon- en verblijfsklimaat.*
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. *De wijziging leidt niet tot aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.*

Hoewel de ontwikkeling grotendeels voldoet aan de geldende beleidsuitgangspunten is deze niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om landgoed Catsand Island te realiseren dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

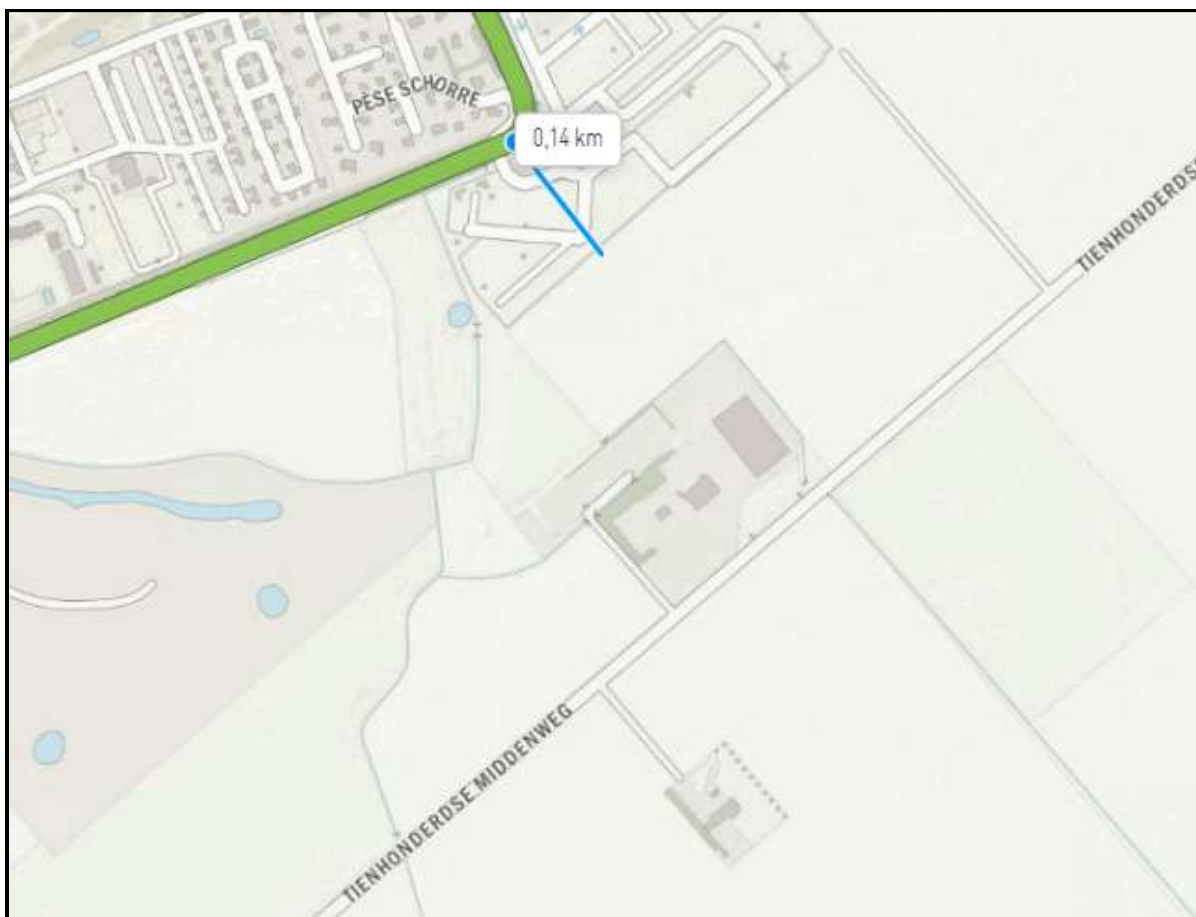
3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Gebiedsbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied, Westerschelde & Saeftinghe, bedraagt circa 780 meter. Uit de AERIUS berekening, bijlage 4, blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden in de gebruiksfase een effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij de beoogde sloop, aanleg en bouw is de depositie maximaal 0,05 mol op het dichtst bijgelegen gebied Westerschelde & Saeftinghe. Het huidige feitelijke gebruik is echter hoger dan deze depositie, waardoor sprake is van intern salderen. Uit de AERIUS verschilberekening blijkt dat er ten opzichte van het huidige gebruik een afname plaats zal vinden in depositie op de omliggende gebieden. Vanuit de nieuwe gebruiksfase is de stikstofdepositie nihil. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is, gelet op de recente jurisprudentie rondom intern salderen (AbRS 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71) voor zowel de sloop-, bouw- en aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Naast Natura2000 gebieden is het plangebied niet gelegen in of in de nabije omgeving van natuurgebieden welke zijn aangeduid in het natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde bestaande natuurgebied is de Tienhonderdsedijk op 140 meter. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor natuurgebieden behorende bij het natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied plangebied (agrarisch bouwvlak)

Soortenbescherming

De landbouwpercelen zijn agrarisch in gebruik voor akkerbouw en worden daarmee jaarlijks intensief bewerkt. De huidige natuurwaarden in het gebied zijn gering. De ontwikkeling van agrarische gronden naar natuur zal een positief effect hebben op de verschillende soorten flora en fauna in het gebied. De ontwikkeling van het landgoed zal een positief effect hebben op de verbinding van verschillende natuurgebieden en de aldaar aanwezige soorten. Het landgoed biedt nieuwe mogelijkheden, zogeheten migratieroute voor onder andere de beschermde boomkikker in dit gebied. Het plangebied is hier als zodanig op ingericht. Tevens worden twee poelen aangelegd waarmee nieuwe leefgebieden voor amfibieën gecreëerd worden.

Voor de sloop van de bebouwing aan de Tienhonderdse Middenweg 2 is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Ecomark. Geconcludeerd wordt dat in de te slopen bebouwing vleermuizen, huismus en kerkuil niet uit te sluiten zijn. Het plangebied wordt deels gebruikt als opslaglocatie van bouwmaterialen. Dit maakt mogelijk onderdeel uit van het functionele leefgebied van kleine marterachtigen, haas en konijn. Om te bepalen of huismus, kerkuil, vleermuizen, kleine marterachtigen, haas, konijn aanwezig zijn en wat de eventuele effecten zijn van de voorgenomen werkzaamheden dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden. De quickscan is bijgevoegd als bijlage 5. Het aanvullend onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen broedvogels, amfibien, zoogdieren welke jaarrond beschermd zijn of vleermuizen aanwezig zijn. Er zijn wel algemene soorten vastgesteld. Voor deze

soorten geldt de zorgplicht en dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Expliciet voor grondgebonden zoogdieren is aangegeven zoveel mogelijk groen te behouden. Initiatiefnemer zal aangeduide groengebieden in figuur 10 behouden. Het leefgebied zal op termijn geschikt worden voor vleermuizen. Indien de activiteiten op het huidige bedrijf worden stopgezet kan het gebied snel aantrekkelijk worden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Voor het uitvoeren van het plan zal in het ecologisch werkprotocol ook rekening worden gehouden met het onderdeel vleermuizen.



Figuur 10: Te behouden groengebieden op bestaande locatie.

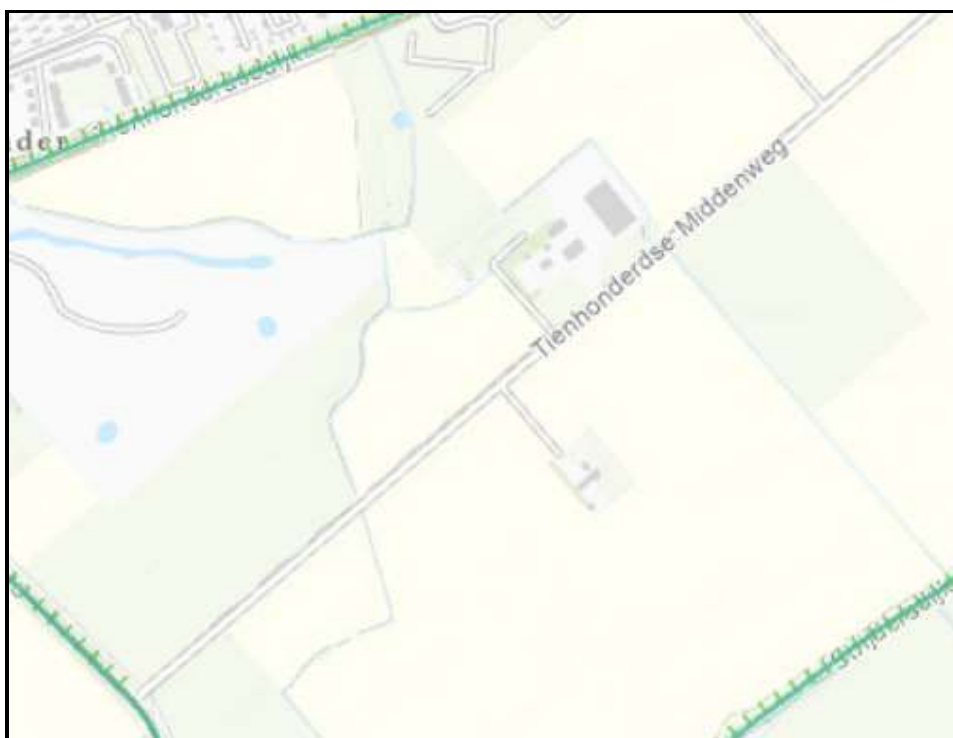
3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Zoals reeds eerder aangegeven is de Tienhonderdpolder een aanwaspolder aan de noordzijde van het voormalige eiland van Cadzand (Oudelandse Polder). De polder wordt vanaf de 11e eeuw bewoond. Het eiland van Cadzand is het resultaat van een afwisseling van inpoldering en overstroming; in 1623 werd de huidige vorm bereikt. De herdijkte Zwarte Polder en de Verdrongen Zwarte Polder liggen in de monding van de voormalige getijdengeul die aan de oostzijde van het eiland liep.

Ten zuidoosten van de Tienhonderdpolder liggen de aandijkingen in deze voormalige getijdengeul. Oorspronkelijk was ook de noordzijde van de Tienhonderdpolder bedijkt (Tienhonderdsedijk). Op de schorren die voor de kust nog aanwezig waren stoven uiteindelijk duinen op, die als een natuurlijke zeewering dienst gingen doen. Een restant van dit oude schor is de Vlamingspolder; de rest van de dijk ligt onder de duinen. De Tienhonderdpolder wordt voornamelijk agrarisch gebruikt.

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten dan wel cultuurhistorische boerderijen aanwezig. Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met een passende stijl van bouwen en wordt aandacht besteed aan de inplanting. Toetsing aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie laat zien dat het plangebied zelf, maar ook de directe omgeving, niet als waardevol is aangemerkt. Enkel op geruime afstand van het plangebied zijn de omliggende dijken, Tienhonderdsedijk en Ringdijk Noord, als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

Gezien de ligging van het plangebied en de ruime afstand naar historische kenmerkende elementen zal de bouw van de woningen geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ

worden bewaard. Het verdrag van Valletta is vervolgens doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Dit archeologiebeleid van de gemeente Sluis is verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied gezien de lage archeologische verwachtingswaarden niet aangeduid als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Tienhonderdse Middenweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg in westelijke richting de N647, de weg gelegen tussen Cadzand en Cadzand-Bad en in oostelijke richting naar Nieuwvliet. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een afname van verkeer. Uitgaande van 5 motorvoertuigbewegingen per woonhuis zijn dat 50 motorvoertuigbewegingen in totaal. De huidige activiteit zijnde agrarisch hulp- en nevenbedrijf resulteert in verkeersbewegingen met tractoren, vrachtwagens en kleinere werktuigen. Door sanering van de bedrijfslocatie neemt naast het aantal ook de intensiteit van de verkeersbewegingen af. De realisatie en de impact op de infrastructuur aan de Tienhonderdse Middenweg is gering en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan Parapluerziening parkeren van de gemeente Sluis zijn bij een vrijstaande woning 2,3 parkeerplaatsen noodzakelijk. Per woning zijn er minimaal drie parkeerplaatsen voorzien. Tevens worden er 6 openbare parkeerplaatsen aan de Tienhonderdse Middenweg gerealiseerd. Er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De technische infrastructuur dient nog volledig te worden aangelegd, er worden dan ook structurele aanpassingen verricht. Op de locatie aan de Tienhonderdse Middenweg 2 zijn voorzieningen aanwezig, daar waar mogelijk zal gebruik gemaakt worden van de aanwezige technische infrastructuur. Dit in overleg met gemeente en Waterschap Scheldestromen. Voor wat betreft riolering zullen alle woningen het vuilwater met een eigen vuilwaterleiding onder afschot richting twee pompgemalen leiden. Elk pompgemaal beschikt over 5 afvoeren. Vanaf de 2 pompgemalen zal een vuilwaterpersleiding geplaatst worden in de noordelijke berm langs de Tienhonderdse Middenweg waarmee het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel gelgen langs de Ringdijk Noord.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde

nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Op de historische kaarten is te zien dat het plangebied voor een groot gedeelte zover bekend altijd al landbouwgrond is geweest. Op basis van archiefonderzoek en het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is geconcludeerd dat er van dat gedeelte (landbouwgrond) geen verontreinigingen bekend of te verwachten zijn. Ook ondergrondse tanks zijn in dit gedeelte van het plangebied niet te vinden.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. Bodemonderzoek is voor dit gedeelte van het plangebied dan ook niet noodzakelijk.

De locatie aan de Tienhonderdse Middenweg 2 wordt volledig gesaneerd. Er is bodemonderzoek uitgevoerd door SMA, het rapport is bijgevoegd als bijlage 7

Naar aanleiding van de resultaten van het huidige onderzoek dient men met de volgende zaken rekening te houden:

- Voor de beide aangetroffen olieverontreinigingen gelden geen verplichtingen tot een sanering van de bodem. Om esthetische redenen en met het oog op maatschappelijk verantwoord ondernemen adviseren wij deze grond toch te verwijderen. Indien u ter plaatse van de verontreinigingen graafwerkzaamheden voorziet, dient hiertoe een plan van aanpak te worden opgesteld. De vrijkomende verontreinigde grond is niet vrij herbruikbaar en dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.
- Ten noorden van loods C is teerhoudend asfaltgranulaat aanwezig. Dit dient apart te worden ontgraven en afgevoerd.
- Ter plaatse van de stookplaats is een aslaag aanwezig. Dit dient apart te worden ontgraven en samen met de overige verbrandingsresten te worden afgevoerd.
- De naast loods D aanwezige asbestverdachte golfplaten dienen van het maaiveld te worden verwijderd en afgevoerd.

In de noordoosthoek van de locatie zijn diverse depots aanwezig. Deze depots bestaan uit grond, grond met puin, puin, funderingsresten, betonklinkers, asfaltschollen en dergelijke. Door de aanwezigheid van de depots is een deel van de locatie niet bereikbaar voor onderzoek van de onderliggende bodem. De milieuhygiënische kwaliteit van deze depots is niet bekend en de depots zijn niet in het huidige onderzoek meegenomen. Voorafgaande aan een eventuele verwerking binnen het plangebied of een toepassing elders moeten de depots (grond en bouwstoffen) gekeurd worden om zodoende de toepassingsmogelijkheden te kunnen bepalen. Voordat er graaf- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden in de onderliggende bodem waar nu deze depots liggen moet eerst bodemonderzoek uitgevoerd worden.

De overige op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten met chemische parameters in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Ontploffbare oorlogsrestanten

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de

aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Cavelot blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld de graafwerkzaamheden voor de bouw gecontroleerd uit te voeren. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook direct verwijderd worden. Het gecontroleerd uitgraven en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- a. Woningen
- b. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
- c. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving. Er wordt juist een geluidsoverlast veroorzakende inrichting gesaneerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden tien burgerwoningen opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. Voor de verkeersbewegingen is reeds uitgegaan van hogere aantallen dan in praktijk voorkomen. Daaruit komt naar voren dat zonder de correcties volgens artikel 110g Wgh en volgens artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 de geluidbelasting op de gevel van het nieuwe gebouw (Lden) 49 dB bedraagt (figuur 12). Na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh gaat het om 44 dB. Dit is onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	60	5	1
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	2	1	0
Zware vrachtwagens per uur	2	0	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	30		
Hoogte van waarnemer	5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	51.918		
Berekende geluidniveau in Lden :	49.677		
Berekende geluidniveau in Lnight :	32.804		

Figuur 12: Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Door middel van de sanering van het agrarisch bedrijf met zijn huidige bedrijfsactiviteiten zal de luchtkwaliteit, ondanks de bouw van 10 woningen, toenemen. Om toch aan te geven dat enkel de ontwikkeling zelf, de bouw van 10 woningen als NIBM kan worden aangemerkt is de NIBM-tool toegepast. Uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning per dag geeft dit het volgende beeld kan ruimschoots aan de bestaande normen worden voldaan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13: NIBM-tool luchtkwaliteit

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Dit betreft vervoer over de Westerschelde. Deze vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden

gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van het landgoed niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidspargraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

Binnen de genoemde richtafstanden zijn geen bedrijven aanwezig. Aan de richtafstanden kan worden voldaan.

3.11 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Het project betreft de omzetting van een huiskavel van circa 16 hectare aan de Tienhonderdse Middenweg te Cadzand inclusief het bouwvlak met een bedrijfswoning, twee grote loodsen voor opslag, twee loodsen voor machineberging van een loonwerk en grondverzetbedrijf, een buitenterrein voor opslag van materieel, grond, zand, puin, groen en dergelijke en een minicamping met 25 plaatsen naar natuurgebied met 10 woningen met bijgebouwen.

De oppervlakte van het totale terrein bedraagt 16 hectare, minder dan de drempelwaarden van 100 hectare of meer. Het gaat om de realisatie van 10 nieuwe woningen. De uitbreiding, noch het totaal aantal beoogde woningen zal leiden tot een aantal van 2000 of meer. Tevens is er geen sprake van een bedrijfsvloeroppervlakte. De drempelwaarden worden niet overschreden, zie categorie 11.2 in de D-lijst, figuur 2.

	<i>agrarische locatie gesaneerd, worden sloten gedempt en nieuwe wateroppervlakten aangelegd.</i> <i>Oppervlaktes verharding nieuw:</i> - <i>Woning en verharding bij woning: 9.650 m²</i> - <i>Verharding ontsluiting (inclusief overgangen sloot): 1.400 m²</i> <i>Oppervlakte te dempen Sloot:</i> - <i>Sloot evenwijdig aan Tienhonderdse Middenweg: 2.500 m²</i> - <i>Sloot op terrein: 2.900 m²</i> <i>Oppervlakte water nieuw:</i> - <i>Verbreding sloot westzijde: 2.050 m²</i> - <i>Nieuwe sloot evenwijdig aan Tienhonderdse Middenweg: 8.600 m²</i> - <i>Nieuwe kreek: 36.000 m²</i> <i>De toename aan verharding, en bebouwing bedraagt 6.262 m². De toename aan wateroppervlakten bedraagt 41.250 m². Dit betreffen concrete aannames op basis van de profielen landschappelijke inpassing. Er wordt ruimschoots oppervlaktewater aangelegd.</i> <i>Over de aanleg en uitvoering is reeds contact met Waterschap Scheldestromen. De aspecten hiervan zijn ook opgenomen in het inrichtingsplan. De nadere en definitieve uitwerking van het inrichtings-/waterhuishoudingsplan en de wijze waarop de benodigde waterbergingscompensatie(s) wordt gecompenseerd zal in overleg met het Waterschap plaatsvinden. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is opgenomen dat het bouwen ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan nadat de nadere uitwerking van het inrichtings-/waterhuishoudingsplan van het plangebied en de wijze waarop de benodigde waterbergingscompensatie(s) wordt gecompenseerd met het waterschap is afgestemd en door het waterschap is goedgekeurd. Deze benodigde goedkeuring voor start bouw dient als voorwaarde te worden opgenomen in de (toekomstige) omgevingsvergunning(en).</i>
--	---

	<i>De waterbergingsopgave bij compensatie in of in verbinding met het oppervlaktewatersysteem bedraagt 75 mm. Bij een solitaire bergings-/infiltratievoorziening wordt geadviseerd deze te dimensioneren op 147 mm.</i> <i>Om voldoende drooglegging in het plangebied te waarborgen zal voor het vloerpeil van de te realiseren bebouwing worden aangesloten bij het vloerpeil van de te amoveren huidige woning/bebouwing in het plangebied. De hoogte is na meting overeenkomstig het peil van het midden van de Tienhonderdste Middenweg, welke dan ook als peil wordt gehanteerd.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De nieuwe woningen worden aangesloten op de riolering. Hemelwater van de woningen en bijgebouwen wordt opgevangen in de kreek. Hemelwater wat valt op de terrassen rondom de woningen en hemelwater wat valt op de toegangswegen infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem. Nadere afstemming en uitwerking van dit thema zal plaatsvinden zoals in het voorgaande watertoetsonderdeel aangegeven.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>

Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De kreek zal worden uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers waardoor verdrinkingsrisico's wordt beperkt. Tevens zijn de openbare wandelpaden niet direct gelegen naast de kreek. Verdrinkingsgevaar wordt hiermee beperkt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Nadere afstemming en uitwerking zal plaatsvinden zoals in de voorgaande thema's is aangegeven. Voor de uitvoering van het waterhuishoudings-/inrichtingsplan is een watervergunning in het kader van de Keur watersysteem benodigd is. Het vergunningenbeleid is hierbij van toepassing. Het waterhuishoudings-/inrichtingsplan wordt hierop afgestemd.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Binnen het plangebied ligt parallel aan de Tienhonderdse Middenweg een afvalwatertransportleiding van het waterschap. Het waterhuishoudings-/inrichtingsplan wordt hierop afgestemd.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Tienhonderdse Middenweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten. Voor het bouwverkeer dient een plan voor de routing opgesteld te worden. De Tienhonderste Middenweg is namelijk te smal om vrachtverkeer in twee richtingen over deze weg af te wikkelen.</i> <i>De nieuwe kavels resulteren in een afname van structureel extra verkeer.</i>

<i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<i>De woningen worden bereikt via de Tienhonderdse Middenweg. Er worden twee nieuwe uitwegen gerealiseerd. Voor de nieuwe uitwegen dient een ontheffing wegen te worden aangevraagd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woningen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
--	---

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor woondoeleinden en natuur in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Wonen

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Specifiek voor de landgoed woningen wordt de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – landgoed op de verbeelding weergegeven. Tevens is voor alle woningen aangegeven wat de maximale of minimale inhoudsmaat mag omvatten.

Natuur

Het overgrote deel van het terrein is aangemerkt met de bestemming Natuur. De landschappelijke inpassing en het krekensysteem maakt hier deel van uit.

Water-Leiding

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming Water-Leiding opgenomen. De bestemming is van belang voor de aanleg en instandhouding van de ter plaatse aanwezige afvalwaterleiding.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt niet voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade en landschappelijke inpassing.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. De reacties van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Sluis. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.