

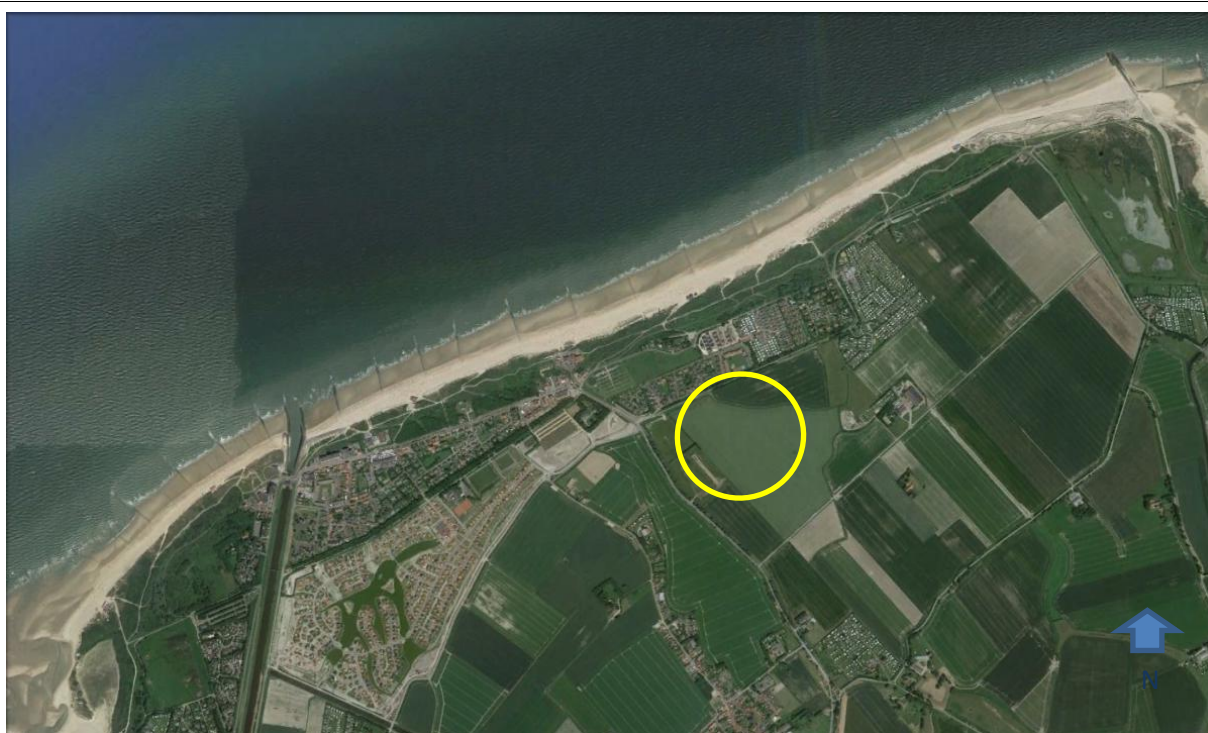
BESTEMMINGSPLAN LANDGOED NOOREN TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Landgoed Nooren
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.bplandgcadzand-VG01
Project:	13-058
Datum:	21 februari 2017
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Maison Cadzand BV
Informatie mede afkomstig van:	Buro Kreek en zo

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en procedure	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Opbouw	5
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie en huidige situatie	7
2.2 Ontwerpaanleidingen	7
2.3 Planopzet	8
2.4 Beeldkwaliteit	10
H3. Toetsing aan beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
H4. Sectorale aspecten	18
3.1 Ondergrond	18
3.2 Water	19
3.3 Ecologie	20
3.4 Verkeer en parkeren	22
3.5 Milieuhinder	22
3.6 Grijze milieuaspecten	23
3.7 Conclusie	23
H5. Juridische vormgeving	25
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	25
5.2 Opzet bestemmingsregeling	25
5.3 Gehanteerde bestemmingen	26
H6. Uitvoerbaarheid en handhaving	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Handhaving	28
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlage 1. Watertoets	32



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

Voor de Tienhonderdpolder heeft de gemeente Sluis op 25 september 2014 de structuurvisie vastgesteld. In deze structuurvisie wordt voor het westelijk deel van de Tienhonderdpolder de ontwikkeling van landgoederen voorgestaan. Deze ontwikkeling was al voorzien in het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 30 juni 2011, en in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn veranderd in de tweede herziening van het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 28 mei 2015. In de structuurvisie zijn verdere aanwijzingen gegeven voor de wijze waarop de landgoederen kunnen worden ontwikkeld.

Voor de gronden het dichtst gelegen bij Cadzand-Bad is een initiatief ontwikkeld voor het eerste landgoed in de Tienhonderdpolder. Op gronden eromheen zijn andere initiatiefnemers bezig met de voorbereiding van een landgoed, maar de voorbereidingen daarvoor zijn nog niet zo ver gevorderd. Dit eerste landgoed in de Tienhonderdpolder betreft een perceel van 14 hectare. Realisering van het initiatief was niet mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied, maar het past bij de aanwijzingen van de structuurvisie Tienhonderdpolder. Ter plaatse geldt nu de bestemming Agrarisch en Agrarisch 1.

De gemeente Sluis heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief voor het landgoed. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het landgoed planologisch mogelijk. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst aangegaan tussen initiatiefnemer en gemeente.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tegen Cadzand-Bad aan en betreft de percelen kadastraal bekend als Oostburg sectie W nummers 1569 en 1578. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Tienhonderdsedijk aan de noordzijde. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een bestaande kreek in de Tienhonderdpolder. Aan de westzijde ligt een kavel die in beeld als overloopterrein voor het parkeren van de badplaats en aan zuidzijde ligt nog een kavel met een ontsluiting aan de Tienhonderdse Middenweg. Op deze laatste kavel is ook een landgoedontwikkeling mogelijk.

Het bestemmingsplangebied volgt de kadastrale perceelgrenzen en heeft een omvang van exact 14 hectare (figuur 2). Daarop worden conform de regels twee landgoederen met elk drie woningen voorzien; om ruimtelijke eenheid te behouden wordt het totale plan ruimtelijk als één samenhangend landgoed opgevat.

1.3 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan gepresenteerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 weergegeven hoe het plan past in het beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.



Figuur 3. Structuurlijnen



Figuur 4. Ontwerpaanleidingen

H2. Plan

2.1 Historie en huidige situatie

De Tienhonderdpolder is een aanwas­polder aan de noordzijde van het voormalige eiland van Cadzand (Oudelandse Polder). 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 Vlamingpolder; de rest van de dijk ligt onder de duinen.

Nu doet de Tienhonderdpolder nog vooral dienst als landbouwgebied. Alleen camping Hoogduin is de Tienhonderdsedijk overgestoken.

2.2 Ontwerpaanleidingen

De Tienhonderdpolder zelf is een open polder, geheel omgeven door dijken en duinen. In de polder liggen twee beplante erven als ‘eilanden’ in de ruimte. De noordwestzijde van de polder wordt gevormd door de verdichting van hoge duinen, woongebieden en verblijfsrecreatieterreinen. In het westen vormt de Ringdijk Noord de poldergrens: hooggelegen en dicht beplant. In het oosten lijkt de zeedijk van de herdijkte Zwarte Polder een verhoogde vlakke horizon, waarachter de radartoren een landmark vormt. Naar het zuiden is het beeld open, waarbij de wegbepanting op de Strijdersdijk de horizon vormt. Het polderlandschap, waarbij het plangebied tegen de meest verdichte en hoge rand aan ligt, wordt gezien als een eerste ontwerpaanleiding.

In de polder ligt een aantal kreekrestanten, overblijfselen uit de tijd vóór de indijking van de Tienhonderdpolder, en nog herkenbaar als iets bredere sloten met een grillig beloop. Verbreding van de kreek en inzet van de kreek als landschappelijke drager door er recreatieve routes langs te projecteren, is een tweede ontwerpaanleiding.

In de omgeving van Cadzand liggen twee voor de natuur belangrijke gebieden, te weten het Zwin (inclusief Zwin- en Kievittepolder) en de Herdijkte Zwarte Polder. Deze gebieden hebben status als beschermde natuurgebieden en worden hoog gewaardeerd door de (recreatieve) bezoekers van de kuststreek. Kwalitatief goede ecologische verbindingen tussen het Zwin en de Herdijkte Zwarte Polder zijn van groot belang voor de uitwisseling tussen en de kwaliteit van de natuurgebieden. Een van de mogelijke routes loopt via de Noorddijk door de Tienhonderdpolder. De landgoedontwikkeling kan en wil een bijdrage leveren aan de verbetering van de ecologische verbinding. Doelsoort daarvoor is de zwaar beschermde boomkikker; voor deze soort (en in de slipstream daarvan voor andere amfibieën) worden ondiepe poelen aangelegd. Het verbeteren van de ecologische verbindingen is een derde ontwerpaanleiding.

De ontwikkeling van een natuurlijk en kwaliteitsvol landgoed is mogelijk door de opbrengst van een aantal woonerven. Deze erven worden als beplante erven langs de kreek geplaatst, zodat er enerzijds voor de bewoners privacy ontstaat en anderzijds de grote open zichtlijnen van west naar oost door de Tienhonderdpolder niet worden aangetast. Het gebruik van beplante erven is een vierde ontwerpaanleiding.

De ontwerpaanleidingen zijn weergegeven in figuur 3 en 4.



Figuur 5. Clustering

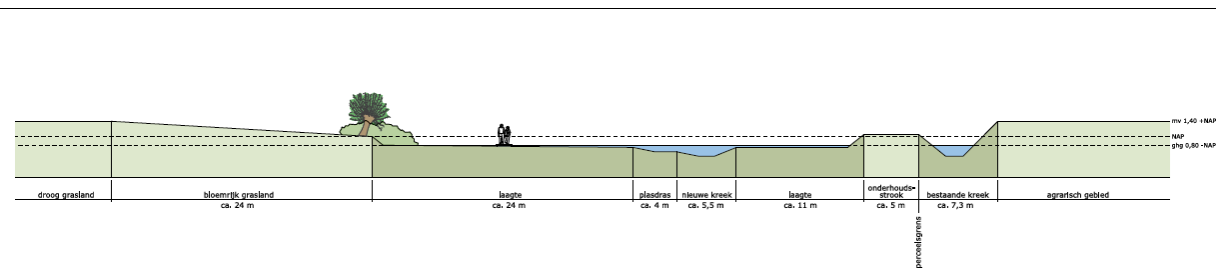
2.3 Inrichtingsplan

De hoofdtoegang tot het landgoed is gelegen aan de Tienhonderdsedijk met een afrit van de dijk na de grens van het evenemententerrein en na de toegang tot de wijk De Brabander aan de andere zijde van de dijk. Onder aan de dijk wordt met behulp van doorgroeitegels een drietal parkeerplaatsen voor auto's van wandelaars gerealiseerd. Deze toegangsweg zet zich voort en volgt op afstand de loop van de kreek. De toegangsweg ontsluit zes landgoedkavels die geclusterd zijn, zodat er om de landgoedkavels heen ruimte is voor natuur- en landschapsontwikkeling. In figuur 5 is het principe van clustering aangegeven. De bebouwing is geconcentreerd binnen de stippellijn, een gebied van 2,8 hectare ofwel 20% van het gehele landgoed. Bebouwing buiten de stippellijn is in het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt. De landgoedkavels zijn 3.000 m² groot en aan de zuidzijde zijn twee grotere landgoedkavels van 4.000 m². De kavels zijn als bestemmingsvlakken in het bestemmingsplan vastgelegd. In totaal gaat het om 20.000 m², ofwel ruim 14% van het totale landgoed. De rest van het plangebied, die de bestemming Natuur heeft gekregen, is openbaar toegankelijk.

Elke landgoedkavel biedt ruimte voor een hoofd- en een bijgebouw, waardoor elke koper van een landgoedkavel zijn eigen beeld kan nastreven. Het parkeren voor zowel de eigenaren als hun bezoekers vindt volledig op de landgoedkavel plaats. De hoofdgebouwen van de landgoedkavels zijn naar het noorden georiënteerd, zodat op de landgoedkavels een privétuin op het zuiden gerealiseerd kan worden. De inpassing in de omgeving met een gevarieerde beplanting van Zeeuwse hagen, bomen en struweel biedt bescherming van de privacy en geeft rust in het ontwerp. De grotere kavels in het landschap bieden ruimte voor een boomgaard.

De ontwikkeling van recreatienatuur krijgt vooral vorm door de verbreding van de kreek met een paaiplaats voor vissen (breedte circa 4 meter, - 0,50 m onder winterpeil). Deze verbreding van de watergang wordt gecombineerd met de aanleg van laagte met riet (breedte circa 15 meter, - 0,20 - 0,30 m onder zomerpeil). Verder worden enkele kleine ondiepe poelen aangelegd ten behoeve van amfibieën. Deze worden voorzien van enkele los groeiende struiken aan de noordzijde. Daarmee

wordt enerzijds voorzien in een landbiotoop voor amfibieën en anderzijds biedt het een schuilplaats voor vogels en voor allerlei insecten. Ten slotte wordt de rest van het gebied ingezaaid met een zadenmengsel dat tot een open bloemrijk en droog grasland leidt.



Figuur 6. Doorsnede

Alle elementen van de recreatienatuur zijn te ervaren vanuit de aan te leggen wandelroute in het plangebied. Deze route wordt zo vormgegeven dat er zowel een rondje op het landgoed zelf te lopen als dat er koppelingen te maken zijn met nog te ontwikkelen landgoederen in de omgeving.



Figuur 7. Referentiebeelden natuurontwikkeling

Beplanting rond de landgoedkavels

De zes landgoedkavels liggen relatief dicht bij elkaar teneinde eromheen zoveel mogelijk openheid te creëren. Enerzijds hebben de nieuwe bewoners van de kavels behoefte aan privacy, met name in de zuidtuinen, anderzijds is het wenselijk een open beplanting na te streven, zodat het geheel minder zwaar ervaren wordt. De boomgaarden op de zuidkavels hebben dat effect. Rondom de kavels wordt struweelbeplanting toegepast, variërend in breedte, met een divers beplantingsbeeld. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan meidoorn, vlier, gelderse roos en kardinaalsmuts. Deze struweelbeplanting met enkele bomen is dicht rondom de zuidtuin en is veel opener daar waar de bebouwing staat. Hierdoor ontstaat contact tussen kavel en omgeving.



Figuur 8. Inrichtingsplan

Het realiseren van het inrichtingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels en aan de anterieure overeenkomst gehecht, zodat zekerheid ontstaat over de inrichting en beplanting van het landgoed en de beplanting rond de landgoedkavels. Het inrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Op de kavels zelf is ruimte voor een eigen invulling door de toekomstige eigenaren.

2.4 Beeldkwaliteit

In de structuurvisie Tienhonderdpolder zijn drie uitgangspunten voor beeldkwaliteit gevoegd:

1. zo min mogelijk verstoring van de openheid en de zichtlijnen, door clustering van verschillende landgoederen, waarbij gewaakt wordt voor het creëren van een bebouwingslint;
2. bebouwing in de stijl van traditionele Zeeuws Vlaamse boerenschuren, waarbij volumineuze daken met wolfseinden en het gebruik van traditionele kleuren en materialen van de streek de belangrijkste stijlkenmerken zijn.
3. streekeigen beplanting die zorgt voor een zekere mate van beschutting en natuurlijke efscheiding maar ook voor contact en aansluiting bij het landschap.

Beeldkwaliteitsaanwijzingen en de werkwijze zijn vastgelegd in bijlage 2 bij de regels.

1. Zo min mogelijk verstoring van openheid en zichtlijnen

De zichtlijnen worden gerespecteerd door de bebouwing zo min mogelijk in de richting van de Tienhonderdse Middenweg te projecteren en daar juist openheid en poelen te situeren. De kavels vallen volledig buiten de zichtlijn, zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Tienhonderdpolder (figuur 9). Gezocht is naar een clustering van landgoedkavels in het resterende deel, leidend tot een gevoelvol spel van openheid tussen en beslotenheid van de landgoedkavels. De beslotenheid van de landgoedkavels (beschutting, privacy) wordt bereikt door streekeigen beplantingen (houtwallen) en boomgaarden toe te voegen.



Figuur 9. Respecteren zichtlijnen

2. Bebouwing

De hoofdgebouwen (landhuizen) hebben een flink volume, kenmerkend voor een landgoed. De woonbebouwing draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van een landgoed en vormt een wezenlijk onderdeel ervan. De bebouwing wordt niet ingepakt, maar toont zich juist naar de noordzijde. Dit wordt extra zichtbaar doordat de landgoedkavels licht verhoogd in het landschap liggen. De architectuur een bijdrage aan de identiteit van het West Zeeuws Vlaamse landschap en vormt hier een harmonisch geheel mee. Wit en felle kleuren worden in principe niet gebruikt.

De bebouwing krijgt een eigen herkenbare uitstraling waarin details van de traditionele architectuur van West Zeeuws Vlaanderen op een moderne manier zijn verwerkt. Het dak van een landhuis vormt hierin een belangrijk onderdeel. De daken nemen vaak grote volumes in en beperken zich veelal niet tot een enkele verdieping. De vorm van het dak is een belangrijk onderdeel voor de integratie in de omgeving; kenmerkend hieraan zijn de daken met wolfseinden. Contrastrijke kleuren, kadering van ramen en deuren, ruiten, dakranden en dakafschuiningen zijn veel voorkomende decoratieve accenten. In figuur 10 is weergegeven welke stijl als inspiratiebron dient. De bebouwing is niet volledig uitgewerkt; er is ruimte voor de individuele gebruikers om eigen ideeën in het architectonisch ontwerp te verwerken. Elk ontwerp van een individuele woning wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

3. Beplanting

De landgoedkavels sluiten aan bij het landschap, de beplanting zorgt voor een zekere mate van beschutting maar ook voor contact. De beplanting is streekeigen en bij voorkeur authentiek. Daarbij is in de privétuin meer ruimte voor eigen inbreng. De beplanting die de overgang karakteriseert tussen de kavel en het omliggende landschap wordt voorgeschreven. Minimaal 50% van de beplanting op de randen van de kavel wordt gevormd door opgaande beplanting variërend in breedte van 3 tot 10 meter met soorten als hazelaar, wilg, Gelderse roos en wilde kardinaalsmuts,

eventueel aangevuld met een boomgaard met halfstamfruitbomen. Aanplant van enkele bomen, solitair of in kleine groepen van maximaal drie, completeren het beeld. De randen van de landgoedkavels worden voor het grootste deel ingeplant, direct nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en voordat de woningen worden gebouwd.



Figuur 10. Toepasbare stijlen en kleurstellingen architectuur

H3. Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal Landschap. Met de aanwijzing van de verschillende Nationale Landschappen heeft de rijksoverheid ook de meest bijzondere eigenschappen van de betreffende landschappen aangegeven. De kernkwaliteiten voor West Zeeuws-Vlaanderen die in het Uitvoeringsprogramma zijn opgenomen, zijn weergegeven in figuur 11. De aanwijzing is doorvertaald in het provinciaal beleid. Door de landschappelijke inpassing worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap gerespecteerd. Het krekensysteem wordt versterkt en toekomstbestendig gemaakt.

Kernkwaliteiten	Plaatsbepaling en beschrijving – Landschap
Groene recreatielandchap	Groene duingebieden aan de kust met uitgebreide recreatieve voorzieningen en een goede ontsluiting met het achterland
Dijkenlandschap	Beeldbepalend agrarisch karakter met voornamelijk akkerbouw. Afwisselende verkavelingsstructuur, van kleinschalig in het oudland tot relatief grootschalig landinwaarts. Karakteristieke, veelal beplante binnendijken.
Dekzandlandschap	Besloten kleinschalige zandgronden
Natuurlandschap	Uitgebreide natte natuurgebieden in een aansluitend aan (voormalige) krekens en geulen. Bijzondere natuurwaarden in het Zwin.
Kernkwaliteiten	Plaatsbepaling en beschrijving – Cultuurhistorie
Strandwallenlandschap	Kustlandschap met typerende afwisseling tussen dijken en duingebied, paalhoofden langs de kust, verdrinken gebieden en zeearmen
Oudland	Middeleeuws nederzettingenpatroon en sporen van bewoning in de Romeinse tijd
Dekzandgebied	Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg
Geulen en kreekresten	Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman
Vestingsteden	Retranchement, Sluis, Aardenburg en IJzendijke
Staats-Spaanse Linies	Oost-westgerichte (restanten van) verdedigingslinie uit de 80-jarige oorlog met voormalige forten en schansen
Bijzondere bouwwerken	Historische boerderijen, molens en monumentale bebouwing in kernen

Figuur 11. Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zeeuws-Vlaanderen

3.2 Provinciaal beleid

Het bijzondere landschap van West Zeeuws-Vlaanderen is ook in het provinciale beleid uitgewerkt. Hier wordt invulling aan gegeven door de “Belvedere”-strategie ‘behoud door ontwikkeling’ toe te passen. Bij het toepassen van deze strategie in de praktijk vormt het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en de vernieuwing van het landschap. Dat betekent dat het plan bij moet dragen aan het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de poldereenheid. Dit is de reden om het plangebied niet zwaar in de beplanting te zetten, maar juist de openheid te benadrukken.

Een tweede relevant onderdeel van het provinciaal beleid vormen de woningbouwafspraken. Hoofddijn van het provinciaal ruimtelijk beleid wordt gevormd door de termen bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Het gebruik van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik en de inpassing in regionale woningmarktafspraken. In de herziening van het omgevingsplan is deze procesvereiste versterkt en moet ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, de behoefte worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet

dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post. De bestaande regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen (28 juni 2013) zijn nog niet op deze herziening ingericht. De toepassing van de ladder is opgenomen in paragraaf 3.4.

Specifiek onderdeel van het provinciale beleid is de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Uitgangspunt van de provincie voor een nieuw landgoed vormt “de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapontwikkeling. ... Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd.” De randvoorwaarden die de provincie aan de ontwikkeling van landgoederen stelt, luiden als volgt:

- 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;
- 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;
- Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

De regeling in dit bestemmingsplan voldoet volledig aan deze randvoorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft in de structuurvisie Tienhonderdpolder de relevante beleidsuitgangspunten voor landgoedontwikkeling als volgt samengevat:

- 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.
- Het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg is in de gebiedvisie 'Natuurlijk Vitaal' aangemerkt als 'in het bestemmingsplan nader te begrenzen gebied met recreatienatuur en landgoederen'.
- 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.
- 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.
- Nieuwe initiatieven moeten landschappelijk ingepast worden. Wanneer afscherming de vorm daarvan is, wordt uitgegaan van een 10 m brede groengordel.
- Voor de polders is het behoud van de openheid en accentueren van de dijkpatronen wenselijk.
- Herstel van de krekensstructuur is gewenst.

Expliciet maakt de structuurvisie Tienhonderdpolder landgoedontwikkeling mogelijk in het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg. Doel is om een groot nieuw openbaar toegankelijk recreatienatuurgebied te realiseren en een bijzonder woonmilieu toe te voegen. Dat stelt eisen aan de opstelling en zonering van landgoederen. De openbaar toegankelijke delen

daarvan moeten gecombineerd worden tot één samenhangend landgoederenlandschap, zodanig dat daarvan de open ruimte in de polder, de herstellende kreken en een routestelsel deel uitmaken. Het routestelsel maakt doortrekking van een recreatieve route naar het oosten (langs camping Hoogduin) mogelijk.



Figuur 12. Structuurvisie Tienhonderdpolder

In de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de volgende richtlijnen voor de nieuwe landgoederen opgenomen:

- een landgoed omvat minimaal 5 ha, waarvan maximaal 1 ha privé/niet openbaar, met daarin 1 woning van min. 2.500 m³. De maximale inhoud van hoofdgebouwen bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter landgoed wordt gerealiseerd, neemt de maximale inhoud van de hoofdgebouwen verhoudingsgewijs toe tot een maximum van 6.300 m³ bij 7 ha;
- met 1 ha landschaps- of natuurontwikkeling meer kan 1 extra woning (vrijstaand) worden toegestaan;
- met 2 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling kunnen 2 extra woningen worden toegestaan (in 3 hoofdgebouwen);
- extra woningen zijn toegestaan, in de vorm van een zelfstandig hoofdgebouw (niet in pandig in de vorm van appartementen);
- extra woningen mogen niet kleiner zijn dan 1.500 m³.

Als ruimtelijk toetsingskader worden de volgende criteria gehanteerd.

- Als gevolg van de mogelijke landgoedontwikkeling zullen de nodige (landgoed)woningen in het gebied ontstaan. Een gevarieerd en verspreid bebouwingspatroon wordt voorgestaan, waarbij de gebouwen groepsgewijs geclusterd kunnen worden en voorkomen wordt dat een strak en eenvormig patroon ontstaat.

- Om de beleving van de maat van de polder, en zicht op het landschap eromheen te bewaren, wordt een vijftal open zones bewaard. Daar blijft het zicht over maaiveld (of water) behouden: geen bebouwing, opgaande beplanting of hoge grondlichamen. Het enige voor dit landgoed relevante zichtveld is het zichtveld vanaf de Ringdijk Noord in noordoostelijke richting met uitzicht over de grootste maat van de polder, op de zeedijk van de Herdijkte Zwarte Polder en de radarpost. Dit zichtveld wordt in het plan volledig gerespecteerd.
- Bij functiewijziging in het gebied waar kreekrestanten liggen, worden deze in de ontwikkeling opgenomen en expressief gemaakt; daartoe is de kreek visueel verbreed en aan de zijde van het landgoed voorzien van een laagte met kreekrestanten die verbonden zijn met de hoofdwatgang.
- Landschappelijke inpassing vindt plaats door middel van een hoogwaardige vormgeving van bebouwing, in combinatie met een gevarieerde beplanting. Omdat landgoedgebouwen ook deel uitmaken van het recreatielandschap in de Tienhonderdpolder, gelden hiervoor eisen, die aansluiting op het landschap tot doel hebben. Onderdeel daarvan zijn het benadrukken van horizontale belijning in de architectonische vormgeving en het vermijden van lichte en opvallende kleuren. De architectonische vormgeving wordt overgelaten aan de individuele bewoners, waarbij bovenstaande eisen gelden. De beplanting met inheemse soorten wordt gebruikt ter bescherming van de privacygevoelige plaatsen (terras, achterzijde hoofdgebouw).
- Kavelgrenzen worden uitgevoerd als beplanting of hebben de vorm van watgangen (kreeken). Hekwerken en afrasteringen – anders dan sobere afscheidingen voor vee – zijn niet gewenst. Door de keuze van de weg ter ontsluiting van de landgoedkavels en de recreatieve padenstructuur eromheen met aansluiting naar andere delen van de Tienhonderdpolder, is er geen behoefte aan hekwerken en afrasteringen.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat bij ruimtelijke vraagstukken uit van drie tredes:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Trede 1. Regionale intergemeentelijke vraag

De regio Zeeuws-Vlaanderen kent nog slechts een zeer beperkte kwantitatieve woningbouwopgave, maar de kwalitatieve opgave van sloop van verouderde woningen en vervanging door moderne, levensloopbestendige woningen is bijzonder groot. Het project maakt (nog) geen deel uit van de woningmarktafspraken in Zeeuws-Vlaanderen.

De provincie ziet kansen voor 'deeltijd wonen', mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van wonen en recreatie. Als nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd voor deeltijd wonen, vraagt dat om bijzondere kwaliteiten en duidelijke afspraken. Omdat dergelijke projecten ook aantrekkingskracht hebben op de lokale consument, dienen deze in de regionale woningmarktafspraken te worden opgenomen. Projecten gericht op 'deeltijd wonen' dienen daarom opgenomen te worden in de regionale woningmarktafspraken. Bij de berekening van de woningbehoefte wordt geen rekening gehouden met projecten voor deeltijdwonen die dermate bijzonder van aard zijn en geen precedent kennen in Zeeland, dat er additionele migratie door wordt veroorzaakt. Indien overtuigend aangetoond kan worden dat dit het geval is, is het mogelijk (een deel van) het aanbod te ontwikkelen naast de projecten die binnen de gestelde woningbehoefte van de regionale woningmarktafspraken vallen.

In dit geval is sprake van een locatie waarbij een additionele migratie verwacht mag worden. De ontwikkeling van Cadzand-Bad heeft overtuigend laten zien dat er een stevige migratie vanuit met

name het economisch hart van Vlaanderen (Brussel-Antwerpen-Gent) als ook in mindere mate vanuit Nederland, Duitsland en Luxemburg naar de Zwinstreek op gang is gekomen. De gebouwde en in aanbouw zijnde verkochte appartementencomplexen worden veelal als deeltijdwoning gebruikt. Er is inmiddels ook vraag naar permanente bewoning. Op het landgoed in de Tienhonderdpolder is permanente bewoning toegestaan. Er zijn geen andere locaties zo dicht bij de kust, die voor mensen die aan het eind van hun actieve arbeidsloopbaan zitten een nieuwe zelf te realiseren permanente woonbestemming mogelijk maakt. Daarmee mag verwacht worden dat er migratie zal optreden die niet in de behoeftecijfers is opgenomen. Verder is er een private partij bereid te investeren in de locatie. De gemeente Sluis heeft zich positief opgesteld; er wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Zowel beleidsmatig als markttechnisch is er daarmee sprake van een actuele behoefte.

Trede 2. Bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, hetgeen logisch is voor een landgoedontwikkeling. Het landgoed grenst aan Cadzand-Bad en maakt deel uit van de toeristische hotspot.

Trede 3. Bereikbaarheid

De locatie wordt direct ontsloten via de belangrijkste invalsroute naar Cadzand-Bad. Er zijn geen mogelijkheden voor een multimodale ontsluiting. Het plangebied grenst aan Cadzand-Bad en biedt goede mogelijkheden voor de fiets.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

H4. Sectorale aspecten

4.1 Ondergrond

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Sluis heeft op 20 juni 2013 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin worden vier relevante lagen onderscheiden op basis waarvan een archeologische verwachting wordt opgemaakt: Laagpakket van Walcheren, Hollandveen laagpakket, Laagpakket van Wormer (niet relevant in dit geval) en Laagpakket van Wierden. In het plangebied is alleen sprake van een lage verwachtingswaarde in laag 1 (Laagpakket van Walcheren). De overige lagen van het archeologie-beleid zijn in dit geval niet relevant. In de Beleidsnota wordt in dat geval vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

Op grond van het besluit van het College van B&W van 22 april 2014 mag het vigerende bestemmingsplan gevolgd worden, als dat minder stringent is dan de Beleidsnota Archeologie. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen archeologische “belemmeringen” opgenomen. Vanuit dat oogpunt is thans archeologisch onderzoek niet aan de orde. De verbreding van de kreek kan plaatsvinden door minder dan 40 centimeter af te graven. Ingrepen die dieper gaan dan 40 centimeter in het plan hebben betrekking op de bouw van de zes woningen en de bijgebouwen. De oppervlakte die daarmee gemoeid is, bedraagt naar verwachting ordegrootte 2.500 m², verdeeld over zes kavels. Omdat de positie op de kavels open gelaten wordt, zou een veel groter gebied onderzocht moeten worden dan zinvol.

Voorgesteld wordt dan ook voorafgaande aan de bouw van de woningen de plek gecontroleerd af te graven. Dit is sowieso noodzakelijk als gevolg van de mogelijkheid dat er niet-gesprongen explosieven kunnen liggen. Het is dan mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

Bodem

Op de historische kaarten is te zien dat het plangebied voor zover bekend altijd al landbouwgrond is geweest. Op basis van archiefonderzoek en het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is geconcludeerd dat er geen verontreinigingen bekend of te verwachten zijn. Ook ondergrondse tanks zijn in 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. De locatie is geschikt voor voorgenomen gebruik. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Niet-gesprongen explosieven

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 aanlegroute 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.

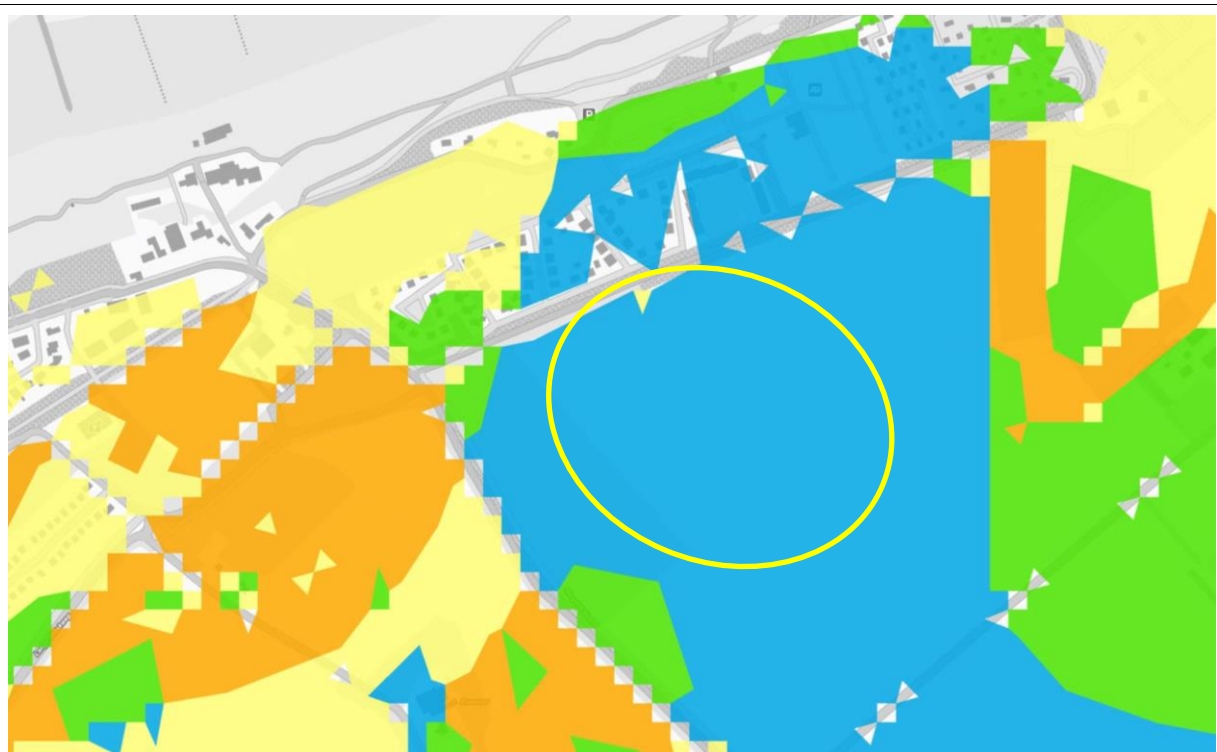
Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld bij het uitgraven direct te detecteren op de aanwezigheid van explosieven. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook direct verwijderd worden. Het gecontroleerd uitgraven en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer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

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.2 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.



Figuur 13. Waterkanskaart

De bodem van het plangebied kan grotendeels gekarakteriseerd worden als 'licht schor'. In de waterkanskaart (figuur 13) wordt het gebied beschouwd als zeer geschikt voor uitbreiding met ruime infiltratiemogelijkheden.

Het hemelwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de kreek aan de noordoostzijde van het plangebied. De kreek staat in verbinding met een watergang die onderlangs de Tienhonderdsedijk loopt, vervolgend de Ringdijk Noord kruist en onder Cavelot door naar het Uitwateringskanaal loopt dat in zee uitmondt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak op het erf (dakvlak en erfverharding) van maximaal 10.000 m² tot gevolg hebben (helft van de woonvlakken). Hiervoor is circa 750 m³ waterberging nodig gebaseerd op een bui van eens in de 100 jaar (75 mm). Bij een te handhaven polderpeil van NAP -0,80 meter in de zomer en NAP -0,90 meter in de winter en een maximale peilstijging van 75 centimeter is dan een extra bergings-/wateroppervlak nodig van circa 1.000 m². Deze berging wordt ruimschoots gevonden door de verbreding van de kreek (over een lengte van 500 meter een ecologische oever) en de aanleg van ondiepe poelen in het plangebied.

Het hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Voor het huishoudelijk afvalwater wordt een riolering aangelegd en aangesloten op de riolering in de woonwijk 'De Brabander'.

Het plangebied valt niet in beschermingszone van een waterkering. Het plangebied valt onder het beheer van het waterschap Scheldestromen. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de watertoetsprocedure. Dit wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

4.3 Ecologie

Flora en fauna

Rondom Cadzand-Bad is een uitgebreide natuurinventarisatie uitgevoerd, waarin inzicht is verkregen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten. Uit deze inventarisatie blijkt dat het plangebied als onderdeel van de Tienhonderdpolder in de huidige situatie nauwelijks betekenis heeft voor de natuur. Er staat momenteel geen opgaande beplanting die zorgt voor beschutting en het pure agrarische gebruik is weinig attractief voor flora en fauna. De Tienhonderdsedijk en de Ringdijk Noord met opgaande beplanting zijn wel belangrijke routes voor de Gewone dwergvleermuis. Deze structuurlijnen spelen ook een rol voor zoogdieren, zoals de Veldspitsmuis.

Het plangebied heeft echter wel een grote potentie als onderdeel van een ecologische verbinding tussen het Zwin en de Herdijkte Zwarte Polder. Zwaar beschermde soorten als de Boomkikker en andere amfibieën alsmede zoogdieren zoals de Veldspitsmuis migreren nu via met name de Noorddijk en de duinenrij. Nieuwe migratieroutes ontstaan als de beplanting aan de zuidzijde van Cavelot gereed is en functioneert. Een migratieroute door de landgoederenzone van de Tienhonderdpolder maakt de migratie van beschermde soorten robuuster. De inrichting van het plangebied is daar op gericht.

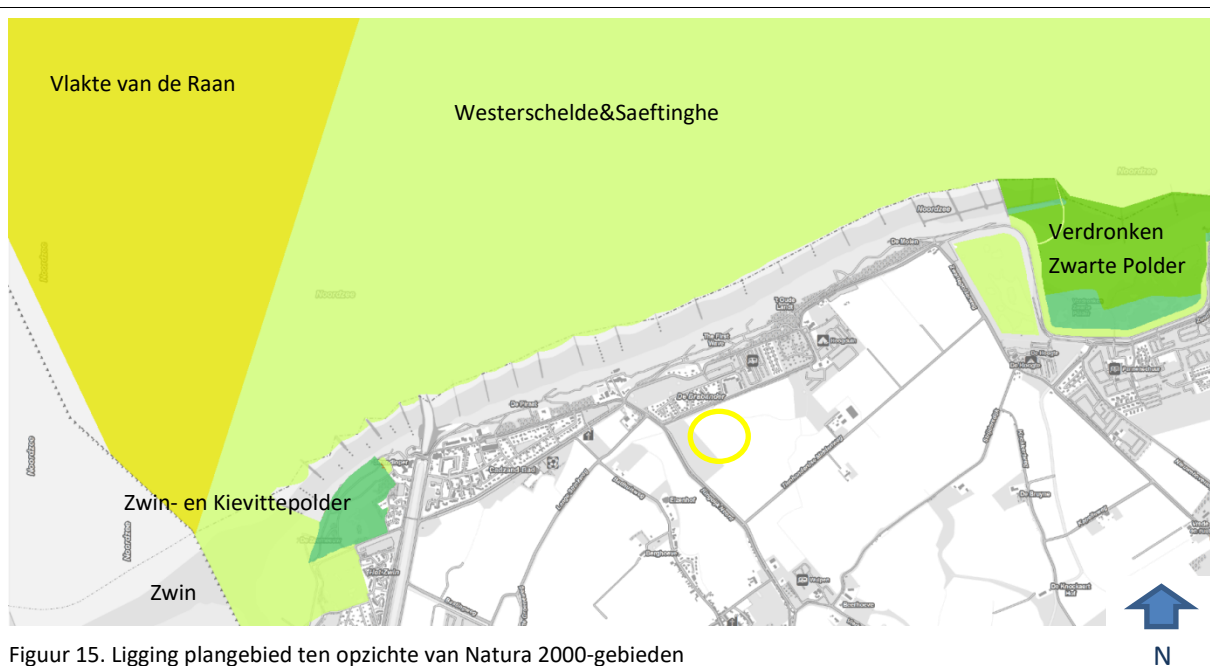
Eenzijds door de verbreding van de kreek, anderzijds door de aanleg van een aantal poelen ten behoeve van de voortplanting van amfibieën. Verder wordt bloemrijk grasland als basis voor de inrichting gebruikt. De erven worden van binnen uit ontsloten, zodat er zo min mogelijk verstoring is naar de buitenzijde.



Figuur 14. Plangebied t.o.v. migratieroutes

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe ligt op meer dan 550 meter; de grens ligt bij de vloedlijn. Hier komen geen stikstofgevoelige habitats voor.



Figuur 15. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Het Beschermde Natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder ligt op meer dan 1.500 meter afstand. Effecten zijn als gevolg van de beperkte ontwikkeling en de grote afstand uit te sluiten.

Het Natura2000-gebied Zwin en Kievittepolder ligt op een afstand van circa 1.600 meter ten westen van het plangebied. In dit gebied komen stikstofgevoelige habitats voor, te weten Witte Duinen, Grijze Duinen, Duindoornstruweel en Schorren en Zilte Graslanden. De stikstofbijdrage van het plan met zes woningen is dermate beperkt dat die op de genoemde afstanden niet meer meetbaar is. Geconcludeerd mag worden dat de bijdrage van de ontwikkeling niet leidt tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet (artikel 19j lid 2 Nbw 1998) kan dan ook achterwege blijven.

Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Zeeland. De dichtstbij gelegen delen van het Natuur Netwerk Zeeland die niet tot het Natura 2000 gebied behoren liggen op circa 200 meter. Het gaat om relatief beperkte percelen met poelen in de duinen. De geplande ontwikkeling met landgoederen, poelen en bloemrijk grasland heeft een positief effect op het Natuur Netwerk Zeeland, omdat er nieuwe ecologische verbindingsmogelijkheden ontstaan.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersgeneratie afkomstig van de landgoederen kan, rekening houdende met gemiddeld vijf motorvoertuigbewegingen per etmaal per landgoed gesteld worden op 30 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie wordt het verkeer afgewikkeld via de ontsluitingsroute die met een opgang via de Tienhonderdsedijk direct aansluit op de rotonde in de Ringdijk-Noord. Deze rotonde is aangelegd om de verkeersstroom van en naar Cadzand Bad te geleiden en is meer dan voldoende gedimensioneerd om het beperkte aantal extra motorvoertuigbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het parkeren wordt volledig op het eigen terrein van de landgoedkavels opgevangen. Het bijgebouw, waarin ook een garage mogelijk is, wordt gesitueerd aan de zijde van het perceel aansluitend op de ontsluitingsweg. Er is ruimte voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Openbare toegankelijkheid landgoed

Rondom de landgoedkavels is een pad uitgezet dat – onafhankelijk van andere ontwikkelingen in de polder kan dienen als uitloopgebied voor de eigenaren en de inwoners en gasten van de badplaats (figuur 16). Het ommetje voert langs de kreek, langs de poelen en door het bloemrijk grasland en is van zonsopgang tot zonsondergang vrij toegankelijk. Gelet op de nabijheid van de badplaats en de aanwezigheid van een grote parkeerplaats worden geen extra parkeerplaatsen voorzien op het landgoed. Het ommetje biedt mogelijkheden om routes verder langs de kreek en over de aangrenzende kavel aan de Tienhonderdse Middenweg aan te sluiten. Bij een verdergaande ontwikkeling van de Tienhonderdpolder ontstaat hierdoor een recreatief aantrekkelijk uitloopgebied.

4.5 Milieuhinder

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 is de potentiële milieubelasting van bedrijfsmatige activiteiten bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.



Figuur 16. Ontsluiting en recreatieve route (ommetje met aansluiting)

Er wordt een milieugevoelige functie (wonen) toegevoegd in het buitengebied. Potentieel milieubelastende activiteiten in de omgeving zijn alleen afkomstig van omliggende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwblok bevindt zich aan de Tienhonderdse Middenweg op meer dan 250 meter van het beoogde erf voor de woning. Daar is gevestigd een loon- en grondverzetbedrijf met een aan te houden afstand volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 van 50 meter.

Op het naastgelegen terrein aan de Ringdijk Noord zijn de gronden bestemd voor een evenemententerrein, een overloopterrein voor parkeren en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen en water. De aan te houden afstand volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 bedraagt 30 meter. De uiterste punt van de zuidwestelijk gelegen landgoedkavel met woonbestemming ligt op meer dan 50 meter.

In beide gevallen wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het realiseren van woningen leidt derhalve niet tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden.

4.6 Grijze milieu-aspecten

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, behalve woonerven en 30 km/uur wegen. Binnen een zone moet worden getoetst of de geluidsbelasting (L_{den}) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat woningen op minimaal 20 meter afstand van de weg gesitueerd moeten worden. Het initiatief voldoet daaraan, waarbij opgemerkt wordt dat de Tienhondersedijk weinig gemotoriseerd verkeer aantrekt.

Op enige afstand ligt de Ringdijk Noord. De verkeersintensiteit op deze weg met een snelheidsregime van 60 kilometer per uur bedraagt volgens de verkeersstromenkaart Zeeland (2012) circa 2.700 motorvoertuigen per etmaal. Onderzoek in 2009 heeft uitgewezen dat de verkeersintensiteit op een werkdag circa 2.400 en op een weekenddag circa 3.200 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De dichtstbijzijnde landgoedkavel wordt geprojecteerd op circa 200 meter van de Ringdijk-Noord. Gelet op de verkeersintensiteit op de Ringdijk-Noord en de grote afstand tussen de nieuw te bouwen woning en deze weg, mag zonder meer worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse van de woning voldaan wordt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Lucht

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet “in betekenende mate” bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Licht

Lichtvervuiling dient vermeden te worden. Daartoe is in de regels opgenomen dat lichtmasten van bovenafdekking voorzien moeten zijn.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied.

Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De transportroute op de Westerschelde passeert op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. De “Actualisatiestudie 2011 risico’s transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015 en 2030” (DNV, 2011) richt zich op de transport(on)veiligheid van het (toenemend) scheepvaartverkeer met gevaarlijke ladingen. De aandacht gaat specifiek uit naar mogelijke calamiteiten op de vaarweg waarbij mogelijk brandbare of toxische stoffen vrijkomen (ammoniak en brandbare gassen). Er wordt een modellering gegeven van de specifieke aard en intensiteit van het toekomstig te verwachten scheepvaartverkeer op de Westerschelde. Daarbij is de situatie in de referentieperiode 2004-2008 als referentiepunt voor de gedefinieerde scenario’s genomen. Zowel voor deze periode als voor de geprognoseerde perioden 2015 en 2030 komt de contour van het plaatsgebonden risico nergens aan land. In beide periode blijkt het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet te overschrijden. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Conclusie

De ontwikkeling past in het gedachtegoed van de “Structuurvisie Tienhonderdpolder”. In dit bestemmingsplan wordt de bandbreedte van de maatvoeringen vastgelegd, waarbinnen de concrete bouwplannen voor de landgoedkavels ontwikkeld kunnen worden. Aan het andere deel van het plangebied wordt de bestemming Natuur toegekend. De wijze waarop de bestemming Natuur wordt ingericht, is in het plan duidelijk gemaakt. De planologische risico’s op de kavel zijn onderzocht en hetzij niet van toepassing hetzij inzichtelijk gemaakt en geadresseerd. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

¹ Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen worden digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een globaal eindplan, waarbinnen het voornemen gestalte kan krijgen. De grenzen zijn zo opgezet dat de rechtszekerheid voor eigenaren en gebruikers van aangrenzende gronden zo min mogelijk in het geding is.

Opzet verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals N voor 'Natuur'. Op het renvoi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvoi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregulering, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;

- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Bij de bepaling van het plangebied is aansluiting gezocht bij logische grenzen. Het bestemmingsplan vervangt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

Er zijn twee hoofdbestemmingen gebruikt, te weten Natuur en Wonen. De bestemming Wonen geldt voor de landgoedkavels, de bestemming Natuur voor de rest van het plangebied. De regels volgen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Aan beide bestemmingen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op landgoed' meegegeven; hieraan gekoppeld is de openbare toegankelijkheid binnen de bestemming Natuur. Het aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Natuur is onverkort van toepassing verklaard, met dien verstande dat de aanleg van het landgoed conform het inrichtingsplan dat aan de regels is gekoppeld, niet onder het aanlegvergunningstelsel valt. In de bestemming Wonen zijn de minimale en maximale maatvoeringen die in de Structuurvisie Tienhonderdpolder zijn geformuleerd, vertaald. De bestemmingsvlakken zijn specifiek vastgelegd en daarbinnen is een bouwvlak aangegeven, waar het hoofdgebouw en het bijgebouw mag worden geplaatst. Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor het inrichtingsplan moet zijn gerealiseerd voordat de woningen kunnen worden gebouwd. Tevens is een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan en de toetsing door een kwaliteitscommissie opgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 6 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 7 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan

af te wijken (de zogenaamde toverformule). Artikel 8 biedt het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid in maatvoering maximaal 10% af te wijken en artikel 9 om met de bestemmingsgrenzen van de bestemming Wonen te schuiven. Deze verschuiving mag niet gepaard gaan met een vergroting van het totale oppervlak van de bestemming Wonen. In artikel 10 wordt aangegeven dat indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In artikel 11 is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Landgoed Nooren”.

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. De totale investering in bouwrijp maken en natuurontwikkeling wordt gecompenseerd door de opbrengst uit de verkoop van de landgoedkavels. Daarmee is de investering economisch rendabel.

Tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt

daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen.

Het waterschap Scheldestromen heeft per brief gereageerd. Deze brief is als wateradvies opgenomen. Er is op basis van de brief een passage in de waterparagraaf opgenomen over de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

De provincie Zeeland heeft eveneens per brief gereageerd. Onderstaand wordt de reactie per onderdeel verkort en in cursief weergegeven en voorzien van beantwoording. De passage wordt afgesloten met een conclusie op welke wijze aanpassingen aan het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden.

Algemene beoordeling vanuit provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt ter plaatse geen beletsel voor het realiseren van landgoederen. Het ontwerp voldoet aan de in het provinciaal beleid opgenomen voorwaarden voor landgoederen.

Het ontwerp voldoet aan de voorwaarden voor landgoederen zoals opgenomen in het provinciaal beleid. Daarmee beschouwen we de onderstaande punten als suggesties voor verbetering.

Afwijking structuurvisie Tienhonderdpolder

Wij constateren dat dit voorontwerp afwijkt van de structuurvisie Tienhonderdpolder. Hierin is o.a. opgenomen dat in de noordwesthoek ruimte is voor verdichting. Nu is binnen het plangebied van dit voorontwerp, gelet op de positionering van de bebouwing en opzichte van elkaar, bijna overal sprake van verdichting. Wij adviseren u de verdichting zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de oksel van

de Tienhonderdsedijk en de Ringdijk-Noorddijk. Dit kan door het plangebied in die richting uit te breiden dan wel het huidige plangebied in die richting op te schuiven.

Wij vermoeden dat hier sprake is van een schaalfout in de interpretatie. In de structuurvisie staat: "landgoedontwikkeling is mogelijk in het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg." Het plangebied van het bestemmingsplan maakt van die zone een klein deel uit. Verder worden in de structuurvisie open zichten aangegeven. Met deze open zichten is in het ontwerp rekening gehouden. Het plangebied kan niet verder in noordoostelijke richting worden opgeschoven; ter plaatse ligt de Tienhonderdsedijk met daarachter de wijk de Brabander en langs de Ringdijk Noord het evenemententerrein. Het plangebied ligt in zijn geheel in het gebied ten noordwesten van de Tienhonderdse Middenweg, zoals die in de structuurvisie wordt bedoeld. Het ontwerp sluit juist aan bij de structuurvisie die voor het gehele plangebied en het aangrenzende deel aangeeft: "de openbaar toegankelijke delen daarvan moeten gecombineerd worden tot één samenhangend landgoederenlandschap, zodanig dat daarvan de open ruimte in de polder, de herstelde krekens en een routestelsel deel uitmaken." In het plan wordt de kreek hersteld, de open ruimte (open zichten door en langs de zuidzijde van het plangebied gerespecteerd en een routestelsel gecreëerd waarop eenvoudig de hele polder aangehaakt kan worden.

Ontwerp en landschappelijke inpassing

Thans is sprake van een ontwerp met vooral veel bouwmassa waarbij de inpassing met landschapselementen minimaal is. Een evenwichtige verhouding tussen de bouwmassa en de landschappelijke inpassing ontbreekt. Er is geen sprake van een robuuste groenstructuur waarbij ook rekening wordt gehouden met relevante zichtlijnen.

Het is een misvatting dat de kavels onbeschermd in het landschap liggen. Elke kavel heeft een houtwal die voor het grootste deel de kavel omzoomt en de grotere kavels kennen een boomgaard. Daarmee ontstaan er erven in het open landschap die enigszins geclusterd zijn om eromheen voldoende ruimte open te houden. Behoud van de openheid in de polder zoals die in de structuurvisie wordt bepleit heeft vooral betrekking op een viertal zichtvelden; deze zichtvelden worden volledig gerespecteerd. Verder is er in het ontwerp geen enkele aanleiding gevonden om het plangebied dichter te beplanten en is juist de kavelstructuur gebruikt als landschapselement. Op advies van provincie en landschapsarchitect is wel gekozen voor een minder strakke en eenvormige beplanting op de houtwal, maar voor meer afwisseling, zowel in beplantingssoort als in breedte.

Inrichtingsplan

Uit het inrichtingsplan en toelichting op het voorontwerp leiden wij af dat het de bedoeling is twee grote poelen voor amfibieën te realiseren. Het inrichten hiermee heeft weinig meerwaarde. Hetgeen hiermee wordt beoogd wordt niet bereikt. Wij adviseren u meerdere (kleine) poelen aan te leggen met voldoende landbiotoop in de directe omgeving. Dergelijke poelen zijn wel geschikt voor boomkijkers.

Wij gaan mee in de argumentatie om de grotere poelen te verkleinen en een extra poel te creëren. De poelen worden voorzien van struiken aan de noordzijde die als landbiotoop dienen.

Behoeftes

Het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet correct. Ook voor woningen in deze prijsklasse dient de regionale behoefte te worden aangetoond. Wij wijzen erop dat in de kadernota herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 het beleid voorkleinschalige woningbouw is verduidelijkt.

De passage in de toelichting is aangepast onder verwijzing naar de kadernota. Verder is een aparte paragraaf toegevoegd waarin de ladder voor duurzame verstedelijking expliciet is uitgewerkt.

Uitvoering

Wij hechten er aan, vanwege de samenhang en inrichting van het gebied, dat er voldoende garanties zijn dat het gehele plan wordt uitgevoerd. Dit houdt in dat pas begonnen wordt met de uitvoering nadat voldoende zekerheid bestaat dat alle 6 de landgoedkavels inclusief de inrichting van de terreinen wordt gerealiseerd.

Daarnaast dringen wij er op aan om een realisatie-overeenkomst af te sluiten, waarin wordt bepaald dat binnen bepaalde termijn, bij voorbeeld twee of drie jaar, met de uitvoering van het plan wordt gestart. Zo niet, dan zal de bestemming van de gronden worden herzien in de oorspronkelijke bestemming nl. Agrarisch en Agrarisch I.

Beantwoording

In het gebied zal pas fysiek worden ingegrepen als minimaal 4 van de 6 landgoedkavels zijn verkocht. De fysieke ingreep heeft eerst betrekking op de inrichting van het landschap en dan pas op de bouw van de woningen. Als mocht blijken dat er geen enkele interesse is in de landgoedkavels, wordt het project niet gerealiseerd. De door u voorgestelde periode van twee of drie jaar is daarbij niet opportuun, gelet op de voorbereidingstijd die nodig is om het project in de markt te zetten; deze voorbereiding kan pas starten als er planologische zekerheid is dat het project gerealiseerd kan worden. Als het project ook op langere termijn niet wordt gerealiseerd, is heroverweging van de bestemming in ieder geval aan de orde.

Conclusie

- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast voor wat betreft de passage over de behoefte en de verwijzing naar de kadernota.
- Het inrichtingsplan is aangepast, voor zover het gaat om de inrichting van de poelen en de wijze waarop de kavels worden beplant.
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin garanties worden opgenomen dat het landschap wordt ingericht voordat de woningen gebouwd worden.
- Verder geeft de reactie van de provincie geen aanleiding het plan te wijzigen.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 10 maart tot en met 20 april 2016 ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen.

De eerste zienswijze vraagt om aandacht voor lichtvervuiling. Daartoe is in het vastgestelde bestemmingsplan in de toelichting opgenomen dat lichtvervuiling vermeden dient te worden en in de regels dat lichtmasten zonder bovenafdekking niet zijn toegestaan.

De tweede zienswijze vraagt om de zichtlijn vanaf de Ringdijk Noord over de Tienhonderdpolder nog scherper te eerbiedigen. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door de kavels nog iets verder te clusteren, zodat er naar de Tienhonderdpolderse Middenweg meer open ruimte blijft bestaan. De kavels zijn zowel in de toelichting, in het inrichtingsplan als in de regels aangepast.

Op grond van een ambtelijke reactie is expliciet aangegeven dat de clustering van gebouwen plaatsvindt binnen 20% van de totale oppervlakte van het landgoed, te weten 2,8 hectare. Daardoor zijn binnen de woonbestemmingen bouwvlakken aangeduid. Verder is de belofte om de inrichting van het landgoed te realiseren voordat de woningen worden gerealiseerd, in de regels verankerd.

Het bestemmingsplan wordt derhalve gewijzigd voor vaststelling aangeboden.