

Gemeente Sluis

Wijzigingsplan Brierversweg, Landgoederen Vuilpan

Toelichting, regels en analoge verbeelding

21 april 2015

Kenmerk 1714-02-T02
Projectnummer 1714-02

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Bestaande situatie	2
2.1. Ligging plangebied	2
2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling	2
3. Planbeschrijving	7
3.1. Algemeen	7
3.2. Landschappelijke inpassing	7
3.3. Bebouwing	9
3.4. Maatschappelijke meerwaarde	9
3.5. Duurzaam beheer	11
4. Beleid	12
4.1. Rijksbeleid	12
4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
4.1.2. Natuurschoonwet	12
4.2. Provinciaal beleid	13
4.2.1. Omgevingsplan 2012-2018	13
4.2.2. Verordening Ruimte Provincie Zeeland	14
4.2.3. Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal	14
4.3. Gemeentelijk beleid	15
4.3.1. Structuurvisie 'Goed Leven'	15
5. Onderzoeken	16
5.1. Bodem	16
5.2. Geluid	16
5.3. Bedrijven en milieuzonering	17
5.4. Water	19
5.5. Flora en fauna	21
5.6. Luchtkwaliteit	23
5.7. Externe veiligheid	23
5.8. Archeologie	24
6. Planologisch juridische regeling	26
6.1. Algemeen	26
6.2. Verbeelding	26
6.3. Regels	26
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1. Economische uitvoerbaarheid	28

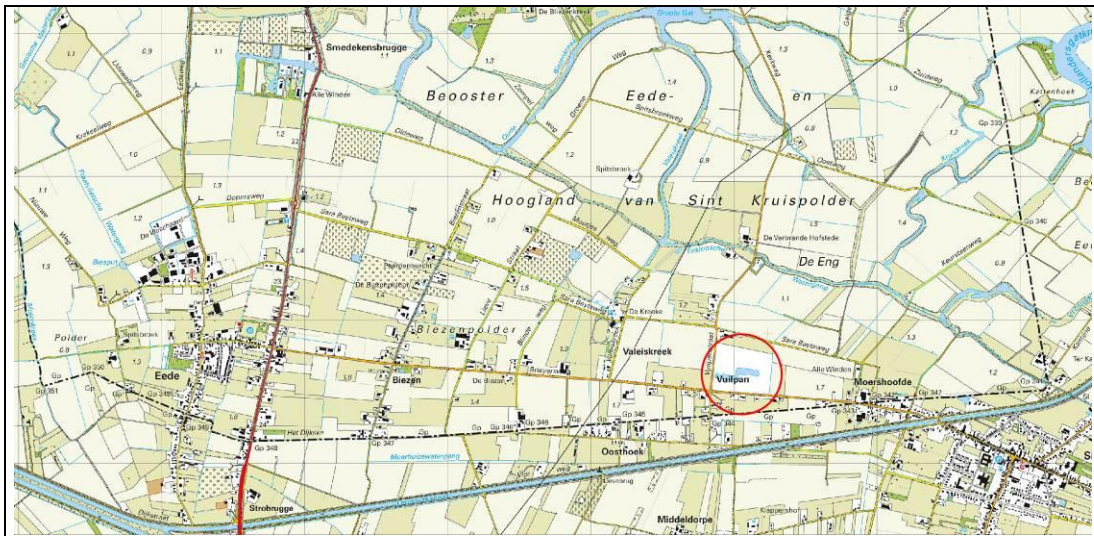
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.3.	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	28

1. Inleiding

Enkele jaren geleden zijn plannen ontwikkeld voor de realisatie voor twee nieuwe landgoederen op ruim 11 hectare landbouwgrond gelegen aan de Brieversweg in Eede. Binnen het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis mogen daar twee landgoederen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van een wijzigingsbevoegdheid maximaal drie landhuizen per landgoed te realiseren. Daarvoor moet voor ieder extra landhuis 1 hectare natuur worden toegevoegd.

De initiatiefnemer heeft besloten om van deze mogelijkheid gebruik te maken en een extra landhuis toe te voegen. Omdat de huidige bestemmingsvlakken onvoldoende mogelijkheden bieden en om een betere landschappelijke inpassing mogelijk te maken is het wenselijk dat ook de situering van de bouwvlakken wordt aangepast. Dit wijzigingsplan maakt die beoogde ontwikkeling mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Bestaande situatie

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dekzandgebied in het zuidwesten van Zeeuws Vlaanderen in het buurtschap Vuilpan, ten noorden van de Brieversweg en ten oosten van de Vuilpanstraat. De afstand tot het dorp Eede is circa 3,5 kilometer en tot Sint Kruis 3 kilometer. Het dorpje Sint Laureins (België) ligt op 1,5 kilometer van het plangebied.

De totale oppervlakte van het plangebied is volgens het kadaster 11.04.00 hectare, verdeeld over drie kadastrale percelen. Het betreft de percelen Aardenburg L 235, 237 en 354.

2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

De locatie ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat op 23 juni 2011 door de gemeenteraad van Sluis is vastgesteld. Het perceel op de hoek van de Brieversweg en de Vuilpanstraat heeft twee bestemmingen, te weten "Natuur" en "Wonen". In de beide bestemmingen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwonen' aangegeven.

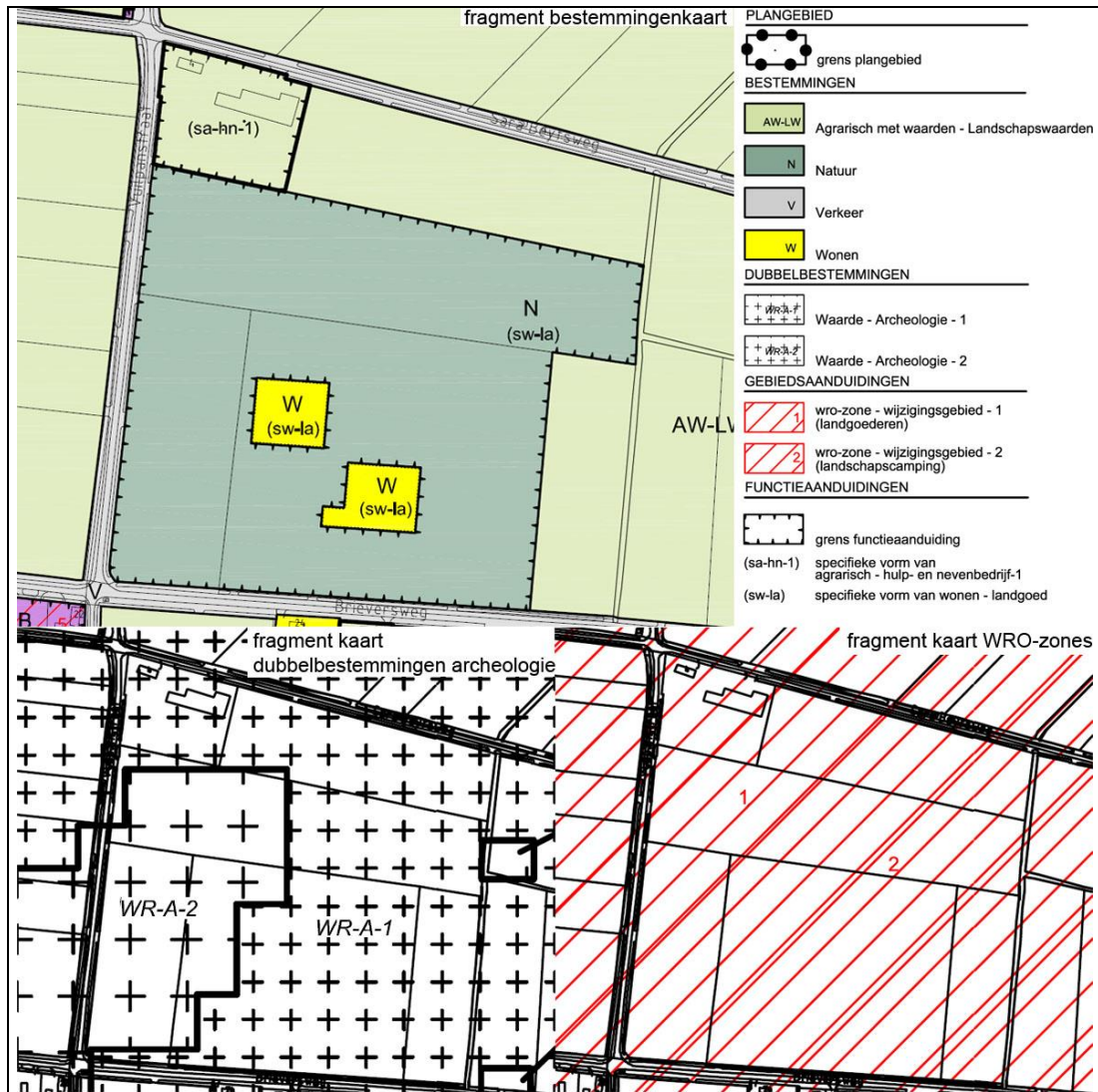
Het gehele perceel heeft een archeologische dubbelbestemming. Voor het zuidwestelijke deel is dit de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2", het overige deel "Waarde - Archeologie - 1". Op de verbeelding zijn verder de gebiedsaanduidingen 'wro-zone wijzigingsgebied 1 (landgoederen)' en 'wro-zone wijzigingsgebied 2 (landschapscamping)'.

De bestemming "Wonen" is toegekend aan twee bestemmingsvlakken met ieder een oppervlak van ruim 3.000 m². De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed': het wonen op een landgoed;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan. De goothoogte, bouwhoogte, en inhoud van hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt ten hoogste respectievelijk 6 meter (gothoogte), 12 meter (bouwhoogte) en 2.500 m³ (inhoud, inclusief aan- en uitbouwen). Er zijn bovendien ten hoogste 2 bijgebouwen en /of overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 120 m². Bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschap- en cultuurhistorische waarden;
- extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed': tevens ontwikkeling, behoud en/of herstel van natuur- en landschapswaarden ten behoeve van een landgoed;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

■

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

Verder is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' openbaar toegankelijk zijn.

Tenslotte geldt een aanlegvergunningstelsel (tegenwoordig: omgevingsvergunning). Een aantal werken en/of werkzaamheden (verharden, padenaanleg, grond bewerken, kabels aanleggen, beplanting verwijderen) is uitsluitend toegestaan indien burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend.

De voor "Waarde - Archeologie - 1" en "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Indien een bouwwerk groter is dan 250 m² of indien graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm of heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn, mag er uitsluitend ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen ("Wonen" en "Natuur") worden gebouwd, indien:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

Ook binnen de archeologische dubbelbestemmingen geldt een aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning), dat een aantal werken en werkzaamheden pas toestaat nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. Het gaat daarbij om grondbewerkingen dieper dan 40 cm, heien, aanpassingen van het waterpeil, beplanten en weghalen van beplanting, aanleg van kabels en leidingen. In de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" geldt ook voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen een omgevingsvergunningsplichtig.

Zo'n omgevingsvergunning wordt pas verleend indien uit onderzoek blijkt dat de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld en die waarden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om nieuwe landgoederen te maken en om bestaande landgoederen aan te passen. Door aanleg van landgoederen nieuwe stijl wordt beoogd het landschap meer aantrekkelijk en gevarieerd te maken. De landgoederen zijn opgebouwd rondom architectonisch bijzondere woningen met allure. Ruimte voor de landgoederen nieuwe stijl wordt gezocht in het dekzandgebied en de kuststrook. De landgoederen worden grotendeels publiek toegankelijk. In het zoekgebied voor landgoederen is ruimte voor maximaal 20 landgoederen nieuwe stijl (elk landgoed minimaal 5 hectare groot waarvan 4 hectare natuurlijk ingericht en toegankelijk, met een duurzame woning van allure op een bouwvlak van maximaal 1 hectare. Die landgoederen zouden moeten worden gerealiseerd op uitgekiende locaties en bij voorkeur clustering van enkele landgoederen. Landgoederen kunnen hierdoor een belangrijke impuls geven aan de landschapsontwikkeling.

De aanleg van landgoederen is nog niet geheel gerealiseerd. In planologisch-juridisch opzicht sprake is er echter wel sprake van bestaande landgoederen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid¹ in artikel 46, lid 4 kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen, met inachtneming van het volgende:

- het aantal woningen /wooneenheden per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- het aantal hoofdgebouwen per landgoed mag worden uitgebreid tot ten hoogste 3;
- per extra hoofdgebouw wordt, aansluitend aan het bestaande landgoed tenminste 1 hectare jaarrond openbaar toegankelijk terrein ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden;
- de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen bedraagt per landgoed tenminste 2.500 m³ en ten hoogste 4.500 m³;
- per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
- de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;
- er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
- 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 landschapsdeskundige;
- 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;
- 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;
- 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.

¹ De wijzigingsbevoegdheid in artikel 46, lid 4.3 is opgenomen om nieuwe landgoederen te realiseren.

In hun brief van 27 februari 2013 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Sluis bevestigd dat het wil meewerken aan de deze wijzigingsprocedure.

3. Planbeschrijving

3.1. Algemeen

In het buitengebied van de gemeente Sluis is een aantal zoeklocaties voor de realisatie van nieuwe landgoederen. Enkele jaren geleden is een initiatief ontwikkeld om in het plangebied twee landgoederen te ontwikkelen. Op die twee landgoederen komen drie landhuizen met bijgebouwen. De landhuizen worden gesitueerd op drie verspreid liggende bouwblokken. De nieuwe woningen worden van hoge architectonische kwaliteit en zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving.

Door een landschapsarchitect is een inrichtingsplan vervaardigd, waarin drie woningen op twee landgoederen worden ontwikkeld in een natuurlijke omgeving, die bestaat uit bos, schrale graslanden, waterpartijen, houtwallen, singels, boomgroepen en laanbeplantingen. Het herstel en de versterking van de historische landschappelijke structuur zijn daarbij als uitgangspunt gehanteerd. Het type natuur dat wordt ontwikkeld sluit aan bij de gewenste natuurtypen uit het Natuurgebiedsplan. Daarom zal de beplanting van het bos uit inheemse soorten bestaan, en wordt gebaseerd op de Potentieel Natuurlijke Vegetatie. Beide landgoederen worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). In het kader van de NSW-regeling wordt het bos- en natuurterrein wordt opengesteld voor rust zoekende recreanten.

3.2. Landschappelijke inpassing

Gelet op de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten in het landschap zijn de plannen voor de twee landgoederen vertaald in één integraal ontwerp. De historische landschappelijke structuur met lange min of meer rechthoekige kavels, omgeven door beplanting, is de basis van het ontwerp. Een aanzienlijk deel van het terrein zal worden bebost. Het bos is geconcentreerd in stroken die in de richting liggen van de vroegere verkaveling (oost-west). Daar tussenin liggen houtwallen, schrale graslanden, waterpartijen en de bebouwing. Tussen de stroken schraal grasland ligt een singel of houtwal die wordt beplant met soorten die hier traditioneel voor worden toegepast, zoals meidoorn en els. Aan de noordrand van het landgoed komt langs de bosrand een 10 meter brede strook struweelbegroeiing. Hiermee wordt schaduwwerking op de naastgelegen landbouwpercelen voorkomen.

Aan deze historische structuur wordt een eigen vormtaal toegevoegd, waardoor de landgoederen herkenbaar worden als bijzonder element. Om de diversiteit in natuurdoeltypen en afwisseling in hoogte te vergroten en om de beeldkwaliteit van de landhuizen te vergroten wordt een waterpartij gerealiseerd. De vormgeving van deze waterpartij maakt met opzet geen verwijzing naar de kreken die in Zeeuws Vlaanderen veel voorkomen, omdat in het dekzandgebied, waarin het projectgebied is gelegen, van nature juist geen kreken aanwezig zijn. De waterpartij koppelt de diverse bos- en natuurelementen en de huizen aan elkaar en draagt zodoende bij aan een grotere natuurwaarde en een aantrekkelijk woonmilieu. Het grootste deel van de oevers van het water krijgt een natuurlijk uiterlijk. Waar de landhuizen aan de waterpartij zijn gesitueerd loopt het gazon door tot de waterkant, zijn de oevers strakker vormgegeven. Enerzijds wordt door water zodoende de beeldkwaliteit van de bebouwing vergroot, anderzijds geeft het een bijzon-

der grote diversiteit aan flora en fauna. Juist op de overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat is de diversiteit het hoogste. Het aanwezige reliëf wordt versterkt.

Afbeelding 3: Verkaveling.



Vanwege het feit dat het om een landgoed gaat is de bebouwing verder van de weg af gesitueerd, in tegenstelling tot de meeste bebouwing in de omgeving. De plekken waar de bebouwing is gesitueerd zijn het hoogste gedeelte van het terrein, en liggen buiten de door de gemeente aangegeven hindercirkels van aangrenzende bedrijven.

De inrichting van het terrein conform het oorspronkelijke Inrichtings- en Beheerplan is inmiddels al grotendeels gerealiseerd, inclusief de aanleg van 1 hectare extra natuur. In overleg met gemeente en provincie zijn tussentijds wijzigingen doorgevoerd voor de waterpartij om te komen tot een betere biotoop voor vogels en vissen.

Ook zijn de twee landgoederen al gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Mede op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst wordt het duurzame beheer van de natuurdoeltypen gegarandeerd. De twee landgoederen worden opengesteld voor het publiek. Er is gelegenheid voor het parkeren van enkele auto's en er zijn enkele rustpunten langs de wandelroute aangebracht waarbij de mooiste zichten kunnen worden gevangen.

3.3. Bebouwing

De huidige bouwblokken in het vigerende bestemmingsplan hebben een oppervlakte van circa 3.000 m². Gezien de omvang van de landhuizen is dit te klein om hierop op een kwalitatief verantwoorde wijze twee landhuizen te situeren. Om tot een optimale landschappelijke inpassing te komen en om de landhuizen voldoende privacy te kunnen bieden is er voor gekozen om de drie landhuizen te spreiden. Hiervoor zijn drie bouwblokken voorzien van ieder circa 4.000 m². Dit geeft de mogelijkheid om ieder landhuis een eigen identiteit te geven en leidt ook tot een betere privacy. Door de locaties aan de noordzijde van de waterpartij te situeren wordt afstand gehouden van de Brieversweg hetgeen gunstig is uit het oogpunt van geluidsbelasting en luchtkwaliteit.

De twee landgoederen zijn individueel ontworpen, maar gebaseerd op hetzelfde concept. De drie landhuizen worden individueel ontworpen en voorzien van een eigen karakteristiek. Op deze wijze kan de bebouwing optimaal in het landschap worden ingepast. Men benadert het landhuis via een oprijlaan die uitkomt op een binnenplaats.

3.4. Maatschappelijke meerwaarde

De oorspronkelijke opzet van de landgoedontwikkeling is in overleg met diverse belanghebbende actoren tot stand gekomen. De Gemeente Sluis, de Provincie Zeeland, Waterschap, Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje hebben indertijd positief gereageerd op de uitgangspunten en meerwaarde van de planvorming. De ontwikkeling draagt op positieve wijze bij aan het realiseren van de 'groene doelen' zonder dat daarbij extra overheidsmiddelen voor moeten worden aangewend. Samengevat kunnen van de ontwikkeling van de landgoederen aan de Brieversweg de volgende positieve effecten worden genoemd:

1. Herstel en versterking van het oorspronkelijke landschappelijke karakter en cultuurhistorische waarden

Door ruilverkavelingen en andere maatregelen voor verbetering van de agrarische productie zijn tal van karakteristieke landschappelijke elementen en structuren verdwenen of verwaagd. Door het vergroten en nivelleren van landbouwpercelen en het verwijderen van beplantingen in het verleden heeft het landschap haar kleinschalige, besloten karakter verloren. Met de ontwikkeling van het nieuwe landgoed wordt deze oude structuur weer deels

hersteld. De kenmerkende oost-west lijnen, een afwisseling van massa en lange smalle open ruimten wordt hersteld.

2. Realisatie nieuwe natuurwaarden

De gehele oppervlakte landbouwgrond wordt (op de bouwblokken na) omgevormd naar nieuwe gebiedseigen natuur. De potentiële natuurlijke vegetatie wordt in combinatie met een natuurlijkere waterhuishouding aangebracht. Door het uitgraven van waterpartijen en terugbrengen van microreliëf en afgraven van een groot gedeelte van de bouwvoor worden diverse interessante ecologische overgangszones gecreëerd, nieuwe habitats voor amfibieën en insecten, vogels en kleine zoogdieren.

3. Verbetering van de waterhuishouding

Door het uitgraven van één grote aaneengesloten waterpartij, die slechts met overloopstuw wordt aangetakt op watergang van waterschap, wordt het oorspronkelijke watersysteem zoveel mogelijk benaderd. Het gebiedseigen water wordt langer vastgehouden. De afwatering van de bouwblokken zal worden afgekoppeld van het riool. Bij de bouw van de nieuwe landhuizen worden geen uitlogende materialen gebruikt.

4. Vergroting recreatiemogelijkheden

Over beide landgoederen komt één integraal wandelpad, die de recreant de gelegenheid geeft het gebied optimaal te beleven. Enkele parkeerplaatsen bieden in het terrein langs de Vuilpanstraat ruimte voor bezoekers. Op een tweetal plaatsen worden uitzichtpunten gecreëerd. Eén bankje wordt op het hoogste punt in de open ruimte van het bos geplaatst, waarvandaan de mooiste vergezichten bestaan. Het tweede bankje wordt aan de rand van de bospoel gelegd met uitzicht over het water en opkomende zon. In de omgeving zijn enkele recreatieve structuren aanwezig (onder andere de smokkelaarsroute), die door toename van recreatiemogelijkheden versterkt worden.

5. Vermindering milieubelasting

Met de beëindiging van het agrarische bedrijf wordt het land niet langer bemest. Dit heeft een positief effect op de diversiteit van de flora en fauna en de kwaliteit van het grondwater.

6. Geen planologische schaduwwerking voor continuerende agrariërs

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven. Deze worden in hun bedrijfsvoering noch in eventuele uitbreidingsplannen door deze plannen niet belemmerd. Met de plaatsing van de houtopstanden is zoveel mogelijk rekening gehouden met de zichtvelden van omwonenden. Aan de randen van het terrein worden overgangen gecreëerd van hoge naar lage beplanting en op sommige plaatsen schouwpaden aangelegd, waardoor er geen schaduwwerking optreedt op aangrenzende terreinen. Nieuwe natuur wordt niet gekenmerkt als verzuringsgevoelige natuur en zal ook in de toekomst geen belemmeringen opleveren voor continuering van de agrarische activiteiten.

7. Geen extra kosten voor de overheden

Aanleg en beheer van de nieuwe natuur en openbare wandelpaden komen geheel voor rekening van de particuliere eigenaren van de landgoederen. Door de rood-voor-groen constructie zijn er geen kosten voor de overheden.

3.5. Duurzaam beheer

Ter zekerstelling van uitvoering van de terreininrichting en het duurzame beheer daarvan is tussen de gemeente Sluis en de aanvrager een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst zal met een kettingbeding doorwerken naar volgende eigenaren.

De landgoederen zijn daarnaast gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Dit schept verplichtingen en fiscale faciliteiten voor de aanvrager. Rangschikking verplicht de eigenaar eveneens het landgoed duurzaam te beheren.

Het beheer zal overeenkomstig het Inrichtings- en Beheerplan geschieden. Dit Inrichtings- en Beheerplan zal nog worden aangepast naar aanleiding van recente ontwikkelingen in de planvorming. De beheerdoelen zijn zoveel mogelijk gelieerd aan de door de overheid opengestelde beheerspakketten.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middel-lange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimte-lijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buislei-dingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook water-veiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 natio-nale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkom-geving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, eco-nomie en wonen worden afgewogen.

4.1.2. Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet heeft tot doel versnippering van eigendom en aantasting van het natuurschoon van landgoederen te voorkomen, door de eigenaar van een dergelijk landgoed fiscale voordelen te bieden in ruil voor een instandhoudingsplicht.

Om in aanmerking te komen voor rangschikking onder de Natuurschoonwet dient het landgoed te voldoen aan een aantal eisen. In het algemeen dient een landgoed groter te zijn dan 5 ha en

voor meer als 30% bedekt te zijn met houtopstanden (of voor 20% als voorts 50% van de oppervlakte uit een bepaald natuurdoeltype bestaat). Op deze voorwaarden zijn nog verschillende aanvullende eisen van toepassing.

De landgoederen voldoen aan de eisen van de Natuurschoonwet en zijn daaronder worden gerangschikt. Hierdoor wordt duurzame instandhouding mede geregeld.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsplan 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur. In het Omgevingsplan 2012-2018 zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij.

Geconstateerd wordt dat de positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Beperkte aantallen nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied zijn mogelijk binnen de regionale planning. De agrarische functie van het buitengebied mag hierdoor niet belemmerd worden. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood);
2. Ruimte voor ruimte;
3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen).

Nieuwe landgoederen behoren tot de laatste categorie. Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling (bijvoorbeeld aanleg van bos). Subsidie voor de realisatie van een landgoed of buitenplaats is niet mogelijk. Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Toegestane functies voor het gebruik van deze bebouwing zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- de maximale omvang van bebouwing bedraagt 4500 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 1350 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.

4.2.2. Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Provinciale Staten hebben op 28 september 2012 de Verordening ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Deze verordening bevat regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Op grond van artikel 2.3 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, aannemelijk te worden gemaakt dat wordt voldaan aan de paragraaf 4.2.1 bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan die voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

4.2.3. Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal

In 2004 heeft de gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen, waarin provincie Zeeland, gemeente Sluis, waterschap Zeeuws-Vlaanderen, ZLTO, Recron, Kamer van Koophandel en Natuur- en milieuorganisaties zitting hebben, het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' opgesteld. Dit gebiedsplan is op 13 juli 2004 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het gebiedsplan is het wensbeeld van de ruimtelijke inrichting van West Zeeuws-Vlaanderen voor de komende 15 jaar weergegeven. In Natuurlijk Vitaal zijn een impuls voor de economie en een verbetering van de omgevingskwaliteit als de twee belangrijkste thema's van de gebiedsontwikkeling onderkend.

In het gebiedsplan wordt een integrale visie geschetst op het gebied, waarin de verschillende thema's van economie (zoals recreatie, landbouw, infrastructuur) en ruimtelijke kwaliteit (zoals landschap, cultuurhistorie, water, natuur, bijzonder wonen) worden meegenomen. Het plangebied valt onder de dekzandgebieden en is aangeduid als 'zoekgebied landgoederen nieuwe stijl'. Over bijzonder wonen wordt het volgende geschreven: "Het landschap wordt meer aantrekkelijk en gevarieerd gemaakt door het creëren van landgoederen nieuwe stijl. De landgoederen zijn opgebouwd rondom architectonisch bijzondere woningen met allure. Met deze bijzondere woonvormen worden mensen, die van natuur en ruimte houden, aangetrokken om in West Zeeuwsch-Vlaanderen te blijven of ernaar toe te komen. Ruimte voor de landgoederen nieuwe stijl wordt gezocht in de kuststrook en in het dekzandgebied (grensgebied). De landgoederen worden grotendeels publiek toegankelijk."

De onderhavige planontwikkeling sluit hier volledig op aan.

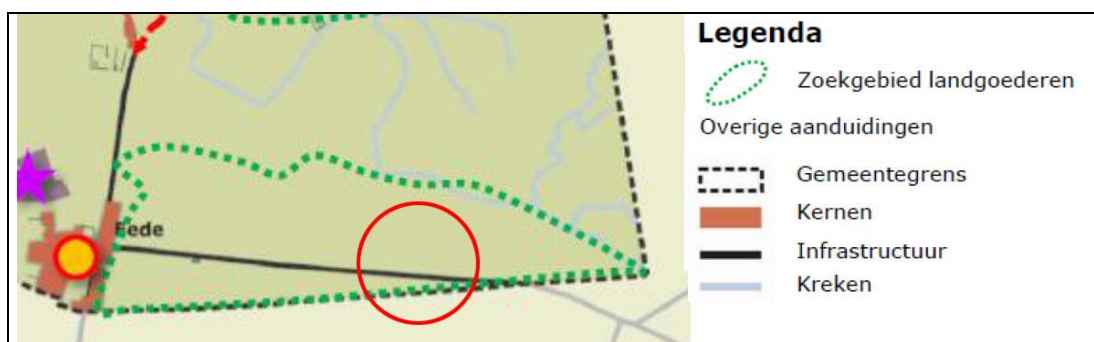
4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Structuurvisie 'Goed Leven'

De Structuurvisie 'Goed Leven' is in oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. In deze structuurvisie wordt op hoofdlijnen het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente Sluis voor de komende jaren uiteengezet.

Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Sluis is weergegeven in de integratiekaart waarvan een fragment is weergegeven in afbeelding 4. De locatie ligt binnen een gebied met de aanduiding 'zoekgebied landgoederen'.

Afbeelding 4: Fragment integratiekaart.



Voor de structuurvisie zijn de volgende zes thema's relevant: wonen, voorzieningen, recreatie en toerisme, bedrijventerrein, landbouw en landschap (inclusief cultuurhistorie en archeologie, water en natuur) en mobiliteit en duurzaamheid.

De realisatie van nieuwe landgoederen valt onder het thema 'wonen'. De gemeente Sluis vergrijs. Daarnaast wordt geconstateerd dat er nog (te veel) plannen zijn voor toename van het aantal woningen door nieuwbouw. Een klein deel daarvan is al vastgelegd in bestemmingsplannen. Het huidige aantal woningen is echter al meer dan voldoende voor de eigen bevolking. Een toename van het aantal woningen leidt tot leegstand, tenzij bewoners van elders worden aangetrokken. Het beleid is er daarom op gericht om geen nieuwbouw van woningen mogelijk te maken zonder sloop van hetzelfde aantal bestaande woningen, tenzij maatwerk tot de mogelijkheden behoort. Nieuwe projecten die leiden tot een toename van het aantal woningen zijn uitsluitend mogelijk als wordt aangetoond dat deze projecten in staat zijn specifieke doelgroepen van buiten de gemeente/regio aan te trekken. Hierbij kan gedacht worden aan projecten die zijn gericht op bijzondere hoogwaardige woonmilieus voor specifieke doelgroepen (zoals onder meer landgoedwonen). De realisatie van een landgoed aan de Brieversweg past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

5. Onderzoeken

5.1. Bodem

P.M.

5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Brierversweg en de Vuilpanstraat behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. De bouwlocaties liggen binnen die zones.

Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In deze berekening dient te worden gemeten vanuit de as van de weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit verkeersgegevens van het waterschap blijkt dat de verkeersintensiteit voor de Brierversweg ter plaatse van het bouwplan in 2009 850 mvt/etmaal bedraagt. Ook hier is om de etmaalintensiteit voor 2023 te berekenen rekening gehouden met een autonome groei van 1,5 % per jaar. Deze intensiteit is gebruikt voor het berekenen van de gevelbelasting. Voor de onderverdeling in voertuigcategorieën (personenauto's, licht en zwaar vrachtverkeer) is uitgegaan van de verhouding 0,9-0,07-0,03.

Afbeelding 5: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	63,1	27,3	6,9
Licht vrachtverkeer	4,9	2,1	0,5
Zwaar vrachtverkeer	2,1	0,9	0,2

Afbeelding 5 toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de in figuur 6.1/22 van de ASVV 2004.

Op basis van de berekening (zie bijlage) blijkt dat de gevelbelasting op 16 meter uit de as van de Brieversweg 53,3 dB (zonder aftrek) bedraagt. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J^o artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 48,3 dB bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde op 16 meter uit de as van de weg niet wordt overschreden. De afstand van de nieuwe woningen tot de Brieversweg is ruimschoots groter. De verkeersintensiteit op de Vuilpanstraat is lager dan op de Brieversweg. Theoretisch gezien zou de afstand waarop de voorkeursgrenswaarde kan worden gehaald daar derhalve dichter bij de weg liggen. In dit wijzigingsplan is er echter van uitgegaan dat ook langs de Vuilpanstraat op minimaal 16 meter uit de as van de weg gebouwd dient te worden. Op basis van deze uitgangspunten zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de landgoedontwikkeling in het plangebied.

5.3. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingsstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een mi-

lieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

▪ omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 6: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Aan de Vuilpanstraat 4 is een loonwerkersbedrijf aanwezig. Dit bedrijf behoort tot categorie 3.1 en heeft een richtafstand van 50 meter. De afstand van de woning die het dichtstbij dit bedrijf wordt gesitueerd is ruimschoots groter.

Daarnaast is een aantal agrarische bedrijven in de nabije omgeving aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gesitueerd aan de Brieversweg 26. De nieuwe woning in het plangebied die het dichtstbij dit bedrijf wordt gebouwd, staat op ruim 100 meter afstand. Dit is ruim buiten de hindercirkel van dit bedrijf. Omdat op het perceel Brieversweg 24 op veel kortere afstand al een

bestaande woning aanwezig is, beperken de nieuwe woningen dit agrarisch bedrijf niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden.

5.4. Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient vanuit de Wet ruimtelijke ordening een watertoets doorlopen te worden om alle aspecten van het water te waarborgen binnen het ontwerp. Gezamenlijk met de waterbeheerder dient de planontwikkelaar de gevolgen, voorwaarden en ruimtelijke consequenties voor water en het te doorlopen afstemmingsproces in beeld te brengen.

Bestaande situatie

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van 1,00 tot 1,60 meter boven N.A.P.. Het midden is het hoogst gelegen deel, dit is de uitloper van een zandrug. In de zuidwesthoek is in het verleden grond afgegraven, waardoor het hier lager is. De afwatering van het gebied vindt plaats in noordelijke en oostelijke richting. De sloot aan de oostkant van het plangebied is een secundaire waterloop, die overgaat in een primaire waterloop. Het plangebied is aan de west-, en zuidzijde omgeven door smalle bermsloten.

De grondwatertrap volgens de bodemkaart van Nederland is VI in het noordwestelijke en westelijke deel van het plangebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 40 – 80 cm beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 cm beneden maaiveld. In de rest van het plangebied is het V tot VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is hier minder dan 40 cm beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is ook meer dan 120 cm beneden maaiveld.

De variatie in het waterpeil tussen zomer en winter in het plangebied is vrij groot. Exacte gegevens over de grondwaterstanden in het plangebied zijn niet voorhanden. Voor het bepalen van het laagste waterpeil is er daarom van uitgegaan dat dit niet lager is dan het polderpeil. Dit polderpeil is volgens gegevens van het waterschap 0,20 tot 0,35 meter beneden N.A.P. Het maaiveld ligt gemiddeld circa 1,50 meter boven N.A.P. In dit plan wordt er daarom van uitgegaan dat het laagste peil niet lager is dan 2,00 meter onder het maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is volgens de bodemkaart 0,40 – 0,80 m onder het maaiveld. Het waterpeil in de aangrenzende sloten was in de winter van 2005 echter meer dan een meter onder het maaiveld. Gezien de verdroging die in veel gebieden in Nederland is opgetreden als gevolg van het agrarisch gebruik kan worden aangenomen dat het hoogste peil circa één meter onder het maaiveld zal zijn.

De zandbodem op het perceel is zeer slempgevoelig. Daarom waren er in het verleden een groot aantal greppels op korte afstand van elkaar om regenwater dat op het land bleef staan snel af te kunnen voeren. Met de instelling van de streefpeilen door het waterschap is dit niet meer nodig.

Watervisie

In het Gebiedsplan 'natuurlijk vitaal' (zie paragraaf 4.2.3) is ook waterbeleid een belangrijk onderwerp. In de watervisie in dit gebiedsplan wordt gestreefd naar:

- vermindering van het risico bij inundatie;
- terugdringing verdroging natuurgebieden;
- vasthouden van water;
- terugdringing belasting op de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt niet in een voor inundatie gevoelig gebied. Op het gebied van de overige aspecten vormt de planvorming een positieve bijdrage.

Overleg

Met het waterschap is overleg gevoerd over de planvorming. Er liggen met betrekking tot het plangebied volgens het waterschap geen specifieke beleidsopgaven aangaande waterberging of verdrogingsproblematiek. Een algemene doelstelling bij natuurontwikkeling is om het gebiedseigen water langer vast te houden. Daarnaast is het de bedoeling dat verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering. Het plangebied wordt aan zuid en westzijde begrensd met bermsloten. In de noordoosthoek sluit het plangebied aan op een primaire waterloop. Bij de beplanting wordt rekening gehouden met de benodigde schouw. Voor de realisatie van de waterpartijen en aantakking op de primaire waterloop met een overloopstuw moet een keurvergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Door het uitgraven van één grote aaneengesloten waterpartij, die slechts met overloopstuw wordt aangetakt op watergang van waterschap, wordt het oorspronkelijke watersysteem zoveel mogelijk benaderd. Het gebiedseigen water wordt langer vastgehouden.

Riolering

In de omgeving van het plangebied ligt drukriolering. Het hemelwater, dat in principe schoon is, wordt rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater. Voor de vuilwaterafvoer moet een nieuwe aansluiting worden gemaakt op het bestaande riool naar het rioolgemaal nabij het perceel. Bij de bouw van de nieuwe landhuizen worden geen uitlopende materialen gebruikt.

Oppervlaktewater

In het terrein worden twee waterpartijen gegraven met natuurlijke oevers, die met elkaar zijn verbonden. Deze dragen bij aan versterking van de uitstraling en sfeer van het landgoed en aan een grotere diversiteit aan biotopen en daarmee aan de natuurwaarde. In de aansluiting op de sloot aan de westkant wordt een overloopstuw gemaakt. Gebiedseigen water wordt op deze wijze langer vastgehouden en het waterpeil kan meer constant gehouden worden. Bij overvloedige regenval zal water tijdelijk geborgen worden. De extra benodigde waterbergingscapaciteit om de toename van het verhard oppervlak te neutraliseren is door het waterschap gesteld op 75 mm / m² afgekoppeld verhard oppervlak, of wel 75 liter voor elke m² verhard oppervlak die op het oppervlaktewater afvoert. Dit is gebaseerd op een 'normbui' die gemiddeld eens in de 100 jaar valt.

De totale oppervlakte bebouwing en verharding in het plan is circa 3.405 m². De benodigde berging is dus $3.405 \times 75 = 255.375$ liter, of wel ruim 255 m³. De oppervlakte van de vijver is ruim 13.000 m². De extra benodigde waterberging komt daarmee neer op nog geen 2 cm stijging van het waterpeil in de vijver, terwijl het maximale peil van de vijver enkele decimeters boven het normale peil ligt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de gevraagde extra waterbergingscapaciteit.

De overloopstuw krijgt een zodanige opening, dat er een afvoer plaatsvindt van maximaal 10 mm per dag. Valt er op een dag 15 mm neerslag, dan wordt daarvan dus 5 mm tijdelijk geboren.

Langs de primaire en secundaire waterlopen aan de oostzijde wordt een schouwpad vrijgehouden.

5.5. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied in de omgeving (het Groote Gat in Oostburg) bedraagt ongeveer 8 kilometer. De impact van het bouwplan is zo minimaal en de afstand zo groot, dat verstoring van dit Natura 2000-gebied niet aan de orde is. Verder ligt het plangebied op circa 1000 meter afstand tot gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit betreffen de Eekloosche Watergang en de St. Kruispolder. Ingevolge het provinciale beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) dient binnen een afstand van 100 meter vanaf het natuurgebied een afweging plaats te vinden. Gelet op het feit dat de afstand veel ruimer is, is deze afweging niet noodzakelijk. Een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet hoeft niet te worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Om een inschatting te maken van de natuurwaarden ter plaatse is gebruik gemaakt van www.natuurloket.nl. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Het Natuurloket geeft per kilometerhok een analyse van de waargenomen beschermde en bedreigde soorten. Het plangebied ligt in kilometerhok 22 en 23-363 en bestaat op dit moment uit intensief gebruikt agrarisch bouwland, de laatste decennia continu intensief bemest. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van de overzichtsgegevens van het natuurloket, en heeft een terreininventarisatie plaatsgevonden. Een uitdraai van het Natuurloket laat zien dat er

weinig gegevens beschikbaar zijn. Uit de gegevens blijkt dat alleen de vaatplanten en de watervogels goed zijn onderzocht. In het hele kilometerhok komt één Rode lijst-vaatplant voor. Dit onderzoek is gedaan tussen 1975 en 1989. Er komen 14 watervogels voor die zijn beschermd volgens de flora- en faunawet. Op het gebied van de fauna zijn de gegevens minder goed onderzocht.

Afbeelding 7: Natuurloket.

Rapportage voor kilometerhok X:023 / Y:363						Rapportage voor kilometerhok X:022 / Y:363						* Legenda
Soortgroep	FF*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Actualiteit*	Soortgroep	FF*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Actualiteit*	
Vaatplanten			1	goed	1/1/75-31/12/89	Vaatplanten				goed	1/1/75-31/12/89	
Mossen				niet onderzocht	1/1/80-1/8/03	Mossen				niet onderzocht	1/1/80-1/8/03	
Korstmossen				niet onderzocht	1/1/80-1/8/03	Korstmossen				niet onderzocht	1/1/80-1/8/03	
Paddenstoelen				niet onderzocht	1/1/75-1/1/03	Paddenstoelen				niet onderzocht	1/1/75-1/1/03	
Zoogdieren				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	Zoogdieren				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	
Broedvogels				niet onderzocht	1/1/90-1/1/02	Broedvogels				niet onderzocht	1/1/90-1/1/02	
Watervogels	15	13		goed	'90/'91 - '01/'02	Watervogels	15	13		goed	'90/'91 - '01/'02	
Reptielen				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03	Reptielen				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03	
Amfibieën				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03	Amfibieën				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03	
Vissen				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03	Vissen				niet onderzocht	1/1/85-1/1/03	
Dagvlinders				slecht	1/1/92-1/4/03	Dagvlinders				slecht	1/1/92-1/4/03	
Nachtvlinders				niet onderzocht	1/1/80-1/1/03	Nachtvlinders				matig	1/1/80-1/1/03	
Libellen				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	Libellen				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	
Sprinkhanen				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	Sprinkhanen				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	
Overige ongewervelden				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	Overige ongewervelden				niet onderzocht	1/1/90-1/1/03	

FF = Flora- en faunastuf
H/V = Habitatstijfheid of Vogelrijchheid
RL = Rode Lijst
(#) = tevens meetnetgegevens verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gemaakte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een **toelichting** op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

 niet van toepassing

FF = Flora- en faunawet
H/V = Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn
RL = Rode Lijst
(*) = tevens meetnetgegevens verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een toelichting op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

■ niet van toepassing

Het natuurloket geeft aan dat in het kilometerhok alleen de dagvlinders matig zijn onderzocht. Hiervan zijn volgens deze gegevens geen beschermde soorten aanwezig. Het plangebied is bezocht met de Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje. Op basis van dat veldbezoek is geconcludeerd dat de huidige natuurwaarden van de locatie minimaal zijn en dat landgoedontwikkeling een forse verbetering kan bewerkstelligen. Beschermde of rode lijst soorten komen momenteel in het plangebied niet voor. Met nadruk wordt uitgesloten dat de beschermde boomkikker hier voorkomt.

Voor bijzondere flora en fauna is momenteel eenvoudigweg geen ruimte. De flora beperkt zich in de randen tot stikstofminnende planten waaronder Engels raaigras, Brandnetel en Zevenblad. Qua fauna worden diverse algemene soorten aangetroffen behorende bij het agrarisch cultuurlandschap, waaronder konijnen en broedvogels. Het leefgebied wordt na natuurontwikkeling vergroot.

Tijdelijke effecten

De planvorming zal tot gevolg hebben dat enkele vogelsoorten tijdens de aanlegwerkzaamheden kunnen worden verstoord of nestgelegenheid wordt aangetast. Werkzaamheden mogen derhalve niet worden gestart ten tijde van het broedseizoen.

Daarnaast wordt in het deel met gras het leefgebied van verschillende zoogdiersoorten tijdelijk verstoord en deels verkleind. Zo zal het verwijderen van bestaand grasveld het leefgebied van mol, muizen en konijnen verkleinen. Aangezien het hier om soorten gaat die regionaal en landelijk zeer algemeen voorkomen en er in de nabijheid van de beoogde locatie voldoende gelijkwaardig leefgebied voorhanden is, is de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten niet in het geding.

Blijvende effecten

Door de realisatie van de landgoederen en de wijzigingen van de agrarische bestemming in natuur en door de toename van het aandeel water zal het een leef-, broed en foerageergebied worden voor veel meer soorten flora en fauna dan tot dusver mogelijk is geweest in het plangebied.

Vooraf voor diersoorten die behoefte hebben aan water en oevers, zoals kleine zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën zal het plan na realisering veel nieuw leefgebied van hoge kwaliteit bieden. Ten aanzien van het oorspronkelijk plan is de waterpartij aangepast om tot een beter biotoop voor vissen en vogels te komen. In de schrale graslanden kunnen bijzondere planten en kleine zoogdieren een verblijfplaats hebben.

De beoogde aanpassing van de situering voor de landhuizen zal geen invloed hebben op de blijvende effecten.

5.6. Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. De bouw van drie woningen draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en door het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen spoor(wegen), vaarwegen, buisleidingen of inrichtingen zijn die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

5.8. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming. Op grond van de bouwregels van dit bestemmingsplan geldt daardoor in principe een bouwverbod. Dit is echter niet van toepassing voor bouwwerken met een omvang kleiner dan 250 m². Na de vaststelling van het bestemmingsplan is op 20 juni 2013 het archeologiebeleid gemeente Sluis vastgesteld. De belangrijkste consequentie voor het onderhavige plangebied is dat de oppervlaktevrijstelling is verhoogd van 250 m² naar 500 m².

In 2005 is echter al archeologisch bureauonderzoek en een veldtoets² uitgevoerd voor het onderhavige plangebied. Landschappelijk gezien maakt het plangebied onderdeel uit van het dekzandgebied langs de Belgische grens. Volgens de IKAW geldt voor het gebied een hoge en middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit alle perioden. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat in de omgeving archeologische resten uit de Steentijd en de Middeleeuwen voor kunnen komen. In het gebied kan ook een beekdal liggen, met een eigen specifieke verwachting op bijzondere datasets. De archeologische verwachting van het

² Oranjewoud, Bureauonderzoek en veldtoets ter plaatse van de Vuilpan aan de Brieversweg te Eede, gemeente Sluis, projectnr. 156743, 1 Heerenveen, september 2005

gebied is daarmee hoog te noemen. Voor de winning van zand op het perceel is het dekzand in ieder geval afgeschoven en waarschijnlijk is een deel van de grond ook verwijderd. De aanwezigheid van oer in de bovenlaag wijst er op dat de grondwaterstand hoog heeft gestaan en dat hier slechts zwakke of geen podzolontwikkeling heeft plaatsgevonden. Hierdoor was dit gedeelte van de dekzandrug vermoedelijk ook niet bijzonder aantrekkelijk voor nederzettingen in de Steentijd. Op basis van het booronderzoek wordt afgeleid dat de bodem door zandwinning in het verleden ter plaatse vrijwel volledig is verstoord. Door de verstoring zullen hier alle eventuele archeologische sporen en resten zijn verdwenen. In geen van de boringen zijn archeologische resten aangetroffen.

Door de aangetroffen verstoringen in de bodem zullen alle eventuele archeologische sporen en resten grotendeels zijn verdwenen. De graafwerkzaamheden voor de bebouwing concentreren zich op die locaties die bodemkundig al verstoord zijn. Voor het huidige inrichtingsplan worden daarom geen belemmeringen gezien.

In het beekdal is de bovenste meter grotendeels verstoord. Daaronder is in twee boringen mogelijk een Allerødlaag aanwezig (kleiige laag). Het inrichtingsplan voorziet in nieuwe beplanting. De geplande graafwerkzaamheden betreffen het graven van poelen, bepaald moet nog worden tot hoe diep die uitgegraven gaan worden en precies waar. Voor het overige deel van het beekdal worden bosschages aangebracht, waar geen diepe grondwerkzaamheden aan te pas komen.

Het Provincie Zeeland heeft destijds in het kader van een ontgrondingsvergunning geadviseerd het plangebied vrij te stellen van nader onderzoek mits er een plaanpassing zou worden doorgevoerd rondom beide boringen. Hier dient de bodem niet dieper dan 1.50 meter – maai-veld verstoord te worden en is diepwortelende beplanting niet toegestaan in een straal van 25 meter rondom de boring. Dit betekent struikbeplanting en geen bomen. Ten aanzien van bovenstaand advies wordt aangeraden in overleg te treden met de gemeentelijk archeoloog.

Alhoewel uit het onderzoek blijkt dat de archeologische waarden grotendeels zijn verstoord, is gelet op vorenstaand advies de archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan gehandhaafd met dien verstande dat de ondergrens is opgehoogd van 250 m² naar 500 m². Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de te bebouwen woningen op de landgoederen een kleinere oppervlakte zullen hebben en dat derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor het geval dat er grotere woningen worden gebouwd, blijft de onderzoeksplicht daardoor van toepassing. Ook voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) noodzakelijk.

Tenslotte wordt verzocht om bij graafwerkzaamheden de Meldingsplicht Archeologie op te nemen in de uitvoeringsbestekken.

6. Planologisch juridische regeling

6.1. Algemeen

Vanaf 1 juli 2013 is het toepassen van de digitale standaarden zoals het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Deze standaard is ook voor het onderhavige wijzigingsplan gebruikt.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding schaal 1:1.000. Ten behoeve van de leesbaarheid bevat dit wijzigingsplan alle relevante inleidende en algemene regels. In het voorliggende wijzigingsplan zijn -indien mogelijk- de bestemmingen zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Zodoende is een regeling ontstaan die zoveel mogelijk overeenkomt met het bestemmingsplan "Buitengebied" en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan.

6.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren analoge verbeelding (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat één kaartblad (genummerd 1714-02-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De analoge verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De analoge verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

6.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor en de SVBP-2012 zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

In dit wijzigingsplan vier bestemmingen voor, te weten:

- Natuur (artikel 3)
- Wonen (artikel 4);
- Waarde - Archeologie - 1 (artikel 5);
- Waarde - Archeologie - 2 (artikel 6).

Net als in het bestemmingsplan hebben alle gronden buiten de bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen", de bestemming "Natuur". Deze gronden zijn bestemd voor behoud, her-

stel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, extensief agrarisch, extensieve dagrecreatie, water en bij deze bestemming behorende voorzieningen. De gronden hebben net als in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' en zijn daarmee tevens bestemd voor ontwikkeling, behoud en / of herstel van natuur- en landschapswaarden ten behoeve van een landgoed. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. In de gebruiksregels is bepaald dat de gronden openbaar toegankelijk zijn.

Dit wijzigingsplan omvat drie bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'. Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan. In de bouwregels zijn verder maatvoeringsbepalingen opgenomen. Op het linker landgoed dient de gezamenlijke inhoud van de twee woningen op grond van de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan minimaal 2.500 m³ en maximaal 4.500 m³ te bedragen. Om de onderlinge relatie tussen beide bouwvlakken vast te leggen is de aanduiding relatie op de verbeelding aangegeven. Gelet op de provinciale verordening is het maximum bebouwd oppervlak gemaximeerd op 3% van het totaal oppervlak van het landgoed. Het landgoed heeft een oppervlakte van 110.404 m². Derhalve mag maximaal 3.312 m² worden bebouwd.

De archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan. De gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" (middelhoge verwachtingswaarden) en "Waarde - Archeologie - 2" (hoge verwachtingswaarden). Bij het vereiste om voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning aan te vragen in verband met verwachte archeologische waarden wordt gekeken naar de oppervlakte en diepte waarbinnen de bodem verstoord wordt. Gaat een groundbewerking dieper dan 40 centimeter (gemiddelde diepte van de bouwvoor in Zeeland) dan is er een omgevingsvergunning nodig voor een groundbewerking met een oppervlakte groter dan 500 m². Deze maat wijkt af van het bestemmingsplan en sluit aan op het archeologiebeleid gemeente Sluis dat op 20 juni 2013 is vastgesteld.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, waarin voor regels met betrekking tot overschrijding van bouwgrenzen, bestaande maten en afstanden van woningen tot wegen zijn opgenomen. Deze bepaling is overgenomen in de algemene gebruiksregels. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen en zijn gebaseerd op de afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied en hebben betrekking op de 10%-regel. Op grond van de algemene wijzigingsregels mogen bestemmingsgrenzen worden aangepast en kunnen de archeologische dubbelbestemmingen worden verwijderd.

Tenslotte bevat dit wijzigingsplan overgangsregels en een slotregel met de aanhalingstitel.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Sluis zal met de initiatiefnemer een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan, waarin de kosten die verband houden met de exploitatie van een bouwplan verplicht verhaald worden op de initiatiefnemer en een planschade-overeenkomst wordt opgenomen. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt op de in de gemeente Sluis gebruikelijke manier in procedure gebracht.

7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het plan verzonden aan een aantal instanties.

De provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie in te dienen. Deze reacties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Provincie Zeeland

1. Landgoederen

In de verordening ruimte provincie Zeeland zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen waaronder nieuwe landgoederen gerealiseerd kunnen worden. Zo bestaat er een relatie tussen het maximale bebouwingspercentage en de totale oppervlakte. Er is weliswaar een maximale inhoudsmaat voor hoofdgebouwen opgenomen en een maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen. Maar in de regels is onvoldoende geborgd dat de bebouwing maximaal van 3% van de 11.04.00 ha mag zijn. Een oplossing zou bijvoorbeeld gevonden kunnen worden in het formuleren van een maximaal te bebouwen percentage per bouwvlak.

Antwoord: De regels zijn aangepast overeenkomstig het verzoek van de provincie.

2. Woningmarktafspraken

Wij constateren dat de woningen op de landgoederen niet in de regionale woningmarktafspraken zijn opgenomen. Dat is in dit geval ook niet nodig omdat de woningen geschaard

kunnen worden onder wat in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is omschreven als 'kleinschalige projecten ter verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied (maximaal 10 woningen buiten de begrenzing bestaand gebied)'. Deze hoeven niet op te zijn genomen in de regionale woningmarktafspraken.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Archeologie

Over het aspect archeologie van het plan is overleg geweest met uw medewerkers hetgeen er toe heeft geleid dat duidelijk is geworden dat per woning een vrijstelling van 500 m2 per woning geldt voor archeologisch onderzoek.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Scheldestromen

4. Watervergunning

Het natuurgebied maakt deel uit van het watersysteem dat in beheer is bij het waterschap. Aanpassingen aan het watersysteem kunnen elders leiden tot wateroverlast. De watervergunning borgt de werking van het watersysteem en beperkt wateroverlast. Voor aanpassingen aan het watersysteem is een watervergunning vereist. Het waterschap verzoekt voor uitvoering van het plan en voorsortierend op de watervergunning contact op te nemen.

Antwoord: Voorafgaand aan de aanvraag voor de watervergunning zal contact worden opgenomen met het waterschap.

5. Wateradvies

De reactie (brief) is tevens het wateradvies.

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek.

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	63.1	27.3	6.9
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	4.9	2.1	0.5
Zware vrachtwagens per uur	2.1	0.9	0.2
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	16
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.8
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	53.259
Berekende geluidniveau in Lden	53.348
Berekende geluidniveau in Lnight	43.259

