

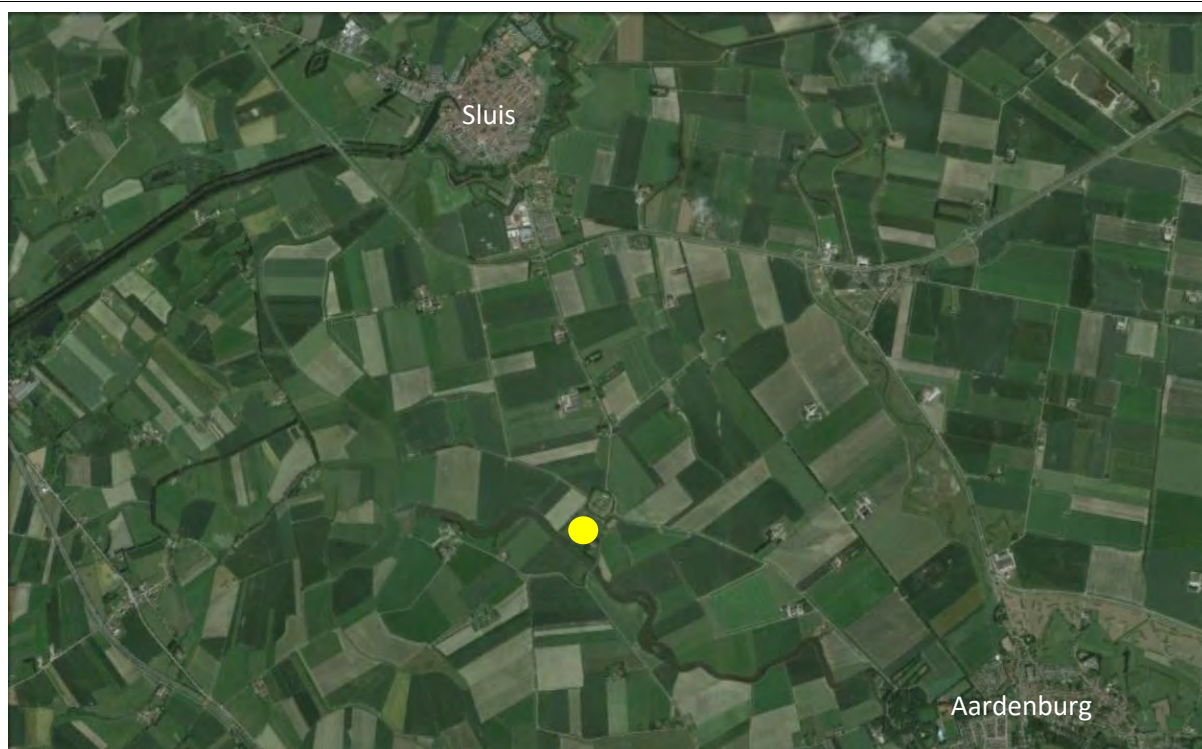
# BESTEMMINGSPLAN HEILLEWEG 16 SLUIS TOELICHTING



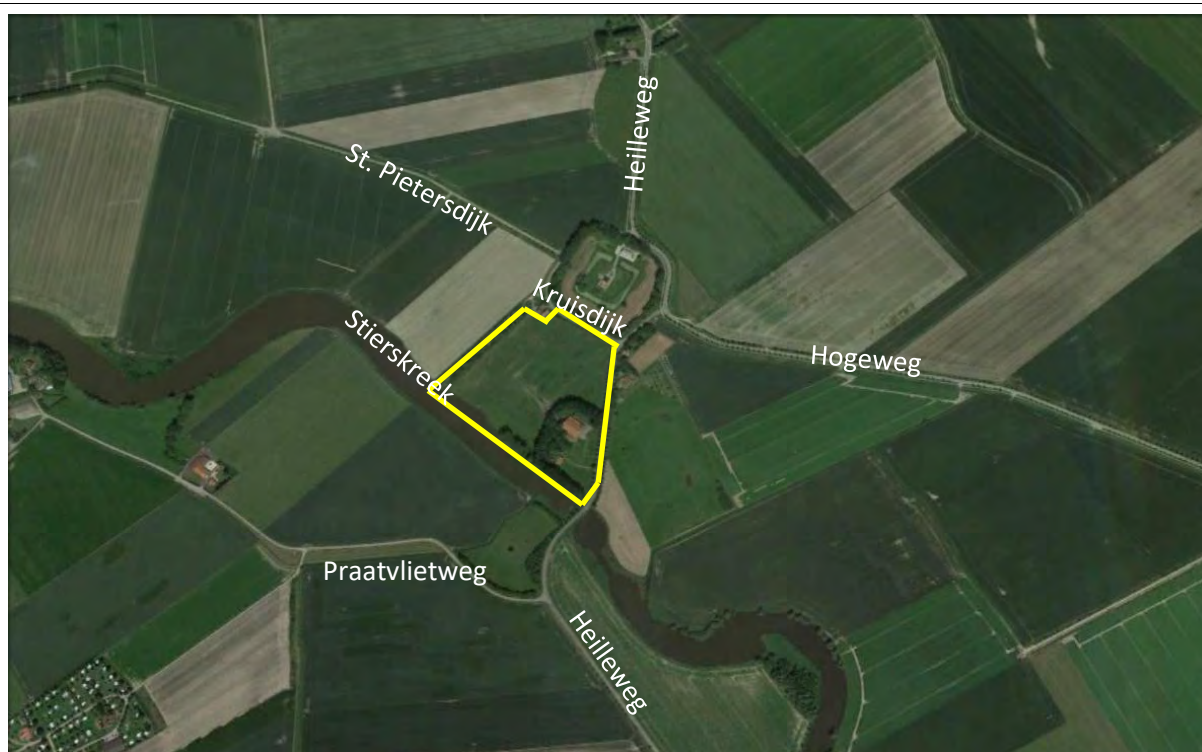
|                                                                                |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>                                                                  | Toelichting bestemmingsplan<br>Heilleweg 16 Sluis |
| <b>Gemeente:</b>                                                               | Sluis                                             |
| <b>Status:</b>                                                                 | Vastgesteld                                       |
| <b>IMRO:</b>                                                                   | NL.IMRO.1714.bpheilleweg16-VG01                   |
| <b>Project:</b>                                                                | 14-074                                            |
| <b>Datum:</b>                                                                  | 24 november 2016                                  |
| <b>Opgesteld door:</b>                                                         | Van Kerkhoff Maatwerk in RO                       |
| <b>In opdracht van:</b>                                                        | De heer en mevrouw Bronneberg                     |
| <b>Informatie mede afkomstig van:</b>                                          | Wim Baekelandt Architect en VAC Engineering B.V.  |
| <i>Aan de afbeelding op de voorpagina kunnen geen rechten ontleend worden.</i> |                                                   |

# INHOUDSOPGAVE

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>H1. Inleiding</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                            | 5         |
| 1.2 Voorgeschiedenis                                      | 5         |
| 1.3 Procedure                                             | 7         |
| 1.4 Plangebied                                            | 7         |
| 1.5 Opbouw                                                | 7         |
| <b>H2. Plan</b>                                           | <b>9</b>  |
| 2.1 Historie                                              | 9         |
| 2.2 Bestaande situatie                                    | 11        |
| 2.3 Initiatief                                            | 11        |
| 2.4 Landschappelijke inpassing                            | 12        |
| 2.5 Inrichtingsplan                                       | 14        |
| <b>H3. Toetsing aan beleid</b>                            | <b>17</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                           | 17        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                    | 17        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                   | 19        |
| <b>H4. Sectorale aspecten</b>                             | <b>21</b> |
| 4.1 Ondergrond                                            | 21        |
| 4.2 Cultuurhistorie                                       | 22        |
| 4.3 Water                                                 | 23        |
| 4.4 Ecologie                                              | 24        |
| 4.5 Verkeer en parkeren                                   | 27        |
| 4.6 Milieuhinder                                          | 27        |
| 4.7 Grijze milieuaspecten                                 | 28        |
| 4.8 Conclusie                                             | 28        |
| <b>H5. Juridische vormgeving</b>                          | <b>29</b> |
| 5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen            | 29        |
| 5.2 Opzet bestemmingsregeling                             | 29        |
| 5.3 Gehanteerde bestemmingen                              | 30        |
| <b>H6. Uitvoerbaarheid en handhaving</b>                  | <b>32</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                           | 32        |
| 6.2 Handhaving                                            | 32        |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                      | 33        |
| <b>Bijlagen</b>                                           |           |
| Bijlage 1. Watertoets                                     | 35        |
| Bijlage 2. Natuurtoets – effecten op soorten              | 37        |
| Bijlage 3. Verplaatsing van tongvarens                    | 40        |
| Bijlage 4. Inrichtingsplan                                | 44        |
| Separate bijlage                                          |           |
| Kwaliteit van de bestaande bebouwing (inmiddels gesloopt) |           |



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Heilleweg 16 was tot een aantal jaren geleden een agrarisch bedrijf gevestigd (de Louisahoeve). De huidige eigenaar wil de bestaande bebouwing slopen en de beplanting verwijderen en vervolgens een nieuwe ruime woning met een vrijstaande schuur bouwen die niet in het bestaande bouwvlak is gelegen en het perceel herinrichten met respect voor de landschappelijke waarden. Daarmee wordt een perceel in het buitengebied dat al bijna tien jaar compleet is verwaarloosd, weer toekomstbestendig gemaakt. In figuur 3 is te zien dat daar waar er in 2007 nog sprake was van grasland (groen), het nu vrijwel volledig peetgras en onkruid (beige tint) is.



Figuur 3. Verwaarlozing tussen 2007 (links) en 2014 (rechts)

Realisering van het initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis', vastgesteld op 23 juni 2011 alsmede de tweede herziening vastgesteld op 28 mei 2015. Het bestaande erf met de woning en schuur is bestemd als Wonen-2. Het omliggende grasland is bestemd als Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-LW). Het beoogde erf met woning en schuur komt grotendeels te liggen in de bestemming AW-LW (figuur 4).

## 1.2 Voorgeschiedenis

De huidige eigenaar heeft de gronden in 2012 aangekocht, nadat provincie en gemeente zich bereid hadden verklaard mee te werken aan een planologische verandering. Vervolgens zijn de plannen verder ontwikkeld en is in maart 2014 toestemming van het college gekregen om de procedure op te starten. Vanaf medio 2014 zijn ook de burens betrokken bij de planvorming en zijn er concrete voorstellen gedaan om bij de inrichting van het perceel rekening te houden met de belangen van de burens. In de zomer van 2014 is het bouwplan uitgewerkt tot een bouw aanvraag en is een ruimtelijke onderbouwing vervaardigd teneinde af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.



Figuur 4. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In september 2014 is het voorontwerp van de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gestuurd naar provincie en waterschap. Tevens is de sloopvergunning aangevraagd en op 14 oktober verleend. Omdat het ensemble in de Inventarisatie van historische boerderijen uit 2005 gewaardeerd is met een categorie B-status, zodat de woning en de bijbehorende schuur niet zo maar gesloopt mochten worden, is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat de bouwkundige staat zeer slecht is en de cultuurhistorische waarde beperkt. De resultaten van het onderzoek zijn geaccordeerd en de sloopvergunning is verleend.

In januari 2015 is met het waterschap overeenstemming bereikt om de duiker van de bestaande oprit naar de te slopen woning te verwijderen en de duiker van de bestaande oprit naar de te slopen schuur te verbreden. Tegelijkertijd kan dan het onderhoud aan de dichtgegroeide waterloop plaatsvinden. Op 22 januari 2015 heeft het Waterschap Scheldestromen de vergunning verleend.

Medio januari is met de sloop van woning en schuur gestart (figuur 5) en is ook een start gemaakt met het verwijderen van de beplanting die als een windsingel om de bestaande woning en schuur stond. Maar een deel van de beplanting staat op de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-LW) en daarvoor is een vergunning nodig. Op 19 januari 2015 is deze vergunning alsnog aangevraagd. Op 29 januari 2015 is de ontwerp vergunning voor het bouwen van woning en schuur, het plaatsen van een omheining en de planologische omzetting ter visie gelegd.

Er zijn door omwonenden en natuur- en landschapsorganisaties zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn gericht tegen de positie van de nieuwe bebouwing, de vermeende vernietiging van

het hollebollig weiland, de hoogte van de schuur en de hoogte en positie van de omheining. Op verzoek van de gemeenteraad heeft de betrokken wethouder in juni en juli een poging gedaan de initiatiefnemer enerzijds en de omwonenden en natuur- en landschapsorganisaties anderzijds dichterbij elkaar te brengen. De initiatiefnemer heeft de handreiking gedaan om de bebouwing van de nieuwe woning en schuur 20 meter te verschuiven, de hoogte van de schuur met twee meter te verlagen, de omheining met 20 centimeter te verlagen en vier van de vijf glooiingen alsmede een grotere laagte in het hollebollig weiland te behouden.

Om een duidelijke afweging te kunnen maken en een zuivere procedure te voeren, heeft de gemeente voorgesteld een nieuwe procedure te voeren. In de nieuwe procedure kan ook de overeenkomst tussen initiatiefnemer en waterschap meegenomen worden om aan de zijde van de Stierskreek een oever te realiseren, waarmee voldaan wordt aan de Kaderrichtlijn Water. Op 7 september 2015 is de vergunning voor het verwijderen van de beplanting (na een bezwarenprocedure) onherroepelijk geworden. In de weken daarop is de beplanting verwijderd en is het weiland opnieuw ingezaaid, zonder de glooiingen in het weiland aan te tasten (figuur 6).

### **1.3 Procedure**

De voorbereiding voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen is al geruime tijd gereed. Besloten is de coördinatieregeling ex. art. 3.30 Wro toe te passen; de gemeenteraad van Sluis heeft daar in de vergadering van 24 september 2015 mee ingestemd. Hiermee worden de besluitvorming voor het bestemmingsplan en voor een aantal omgevingsvergunningen aan elkaar gekoppeld. Daardoor ontstaat één procedure met één gecoördineerd besluit en één mogelijkheid van beroep. Voorliggend plan vormt een van de onderleggers voor het gecoördineerde besluit: het bestemmingsplan. Het doel van dit bestemmingsplan is om een planologisch kader vast te stellen waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk is.

Het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen van woning en schuur;
- b. de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een omheining rond drie zijden van het perceel;
- c. de omgevingsvergunning voor het realiseren van een steiger annex vlonderterras;
- d. de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, te weten het vernieuwen van het hollebollig weiland met behoud van vier van de vijf bestaande glooiingen en het inplanten van bomen, struiken en planten conform een inrichtingsplan.

In een eerder stadium is de vergunning voor sloop van de bebouwing en verwijdering van de beplanting onherroepelijk geworden en zijn de werkzaamheden daarvoor al uitgevoerd.

### **1.4 Plangebied**

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Sluis N 729 en N730. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 51.424 m<sup>2</sup> (zie figuur 2).

### **1.5 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 5. Sloop van de bestaande bebouwing



Figuur 6. Hollebolig weiland terug in oorspronkelijke staat gebracht

## H2. Plan

### 2.1 Historie

Het plangebied ligt in het gebied van Heille dat vanaf de 13e eeuw een ambacht in het Brugse Vrije was. Nadat de grens tussen de Noordelijke en de Zuidelijke Nederlanden definitief was vastgesteld, werd het Nederlandse deel van Heille een zelfstandige gemeente en vanaf 1880 onderdeel van de gemeente Sluis. Het Nederlandse deel van Heille bestaat van oudsher uit twee gehuchten, namelijk Oud-Heille en Nieuw-Heille (ook wel 'De Ronduit'), gescheiden door de Stierskreek.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Stierskreek. De oostelijk gelegen Heilleweg kruist bij het plangebied de Stierskreek. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Kruisdijkschans, een onderdeel van de Staats-Spaanse Linies. Deze schans is door de Staatse troepen aangelegd in 1638 ter verdediging van Sluis en Aardenburg. De schans is gebruikt tot 1762, waarna ze dienst ging doen als buitenplaats. Er is toen een landhuis gebouwd op de plaats van het fort. Het landhuis is door het Zeeuws Landschap tussen 2011 en 2013 gerestaureerd en doet dienst als woning. De gracht is nog aanwezig, de wallen zijn nog herkenbaar en ook de merkwaardige wegenstructuur (de wegen lopen in een vierkant om de schans heen) maken de schans beleefbaar.



Figuur 7. Historische kaart 1750 (Hattinga)

Op de kaart uit 1750 (figuur 7) is te zien dat er in het zuidoostkwadrant van het plangebied reeds bebouwing was. De Heilleweg liep alleen westelijk van de Kruisdijkschans en sloot daar aan op de hoofdroute. De bebouwing in het plangebied is niet direct gekoppeld aan de Heilleweg.

Op de historische kaart uit 1910-1914 (figuur 8) is te zien dat het plangebied twee delen kent: een groter westelijk deel dat uitsluitend uit weiland bestaat en een driehoekig oostelijk deel dat een configuratie van bebouwing omvat die niet gelijk is aan de bebouwing die in 2015 is gesloopt. Die bebouwing dateerde uit de jaren twintig en de windsingel die om het erf is gelegd is rond 1965 aangeplant, zo blijkt uit luchtfoto's (figuur 9). De populieren zijn derhalve circa 50 jaar oud (de populieren langs de Stierskreek zijn zelfs nog ouder) en aan het eind van hun latijn. Op de luchtfoto

uit 1970 is ook te zien dat het gehele plangebied omgeven was door beplanting en één geheel vormde. Van de instulping in het plangebied, waar nu de woning (adres Kruisdijk 4) op een ander perceel staat was nog geen sprake.



Figuur 8. Historische kaart 1910-1914



Figuur 9. Luchtfoto 1970

Uit de reeks van historische kaarten en foto's is ook duidelijk dat de bebouwing nooit direct aan de Heilleweg heeft gelegen. Altijd is sprake geweest van een (ensemble van) bebouwing, waarbij de woonbebouwing op minimaal 60 meter van de Heilleweg lag. In de situatie tot de sloop begin 2015 was sprake van een eigen oprijlaan van 60 meter naar de woning.

## 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt tussen de Stierskreek en de Kruisdijkschans. De omgeving kan wordt gekenmerkt als een relatief grootschalig agrarisch gebied, met verspreid liggende (agrarische of voormalig agrarische) erven. Beplanting komt voor langs de wegen (meestal laanbeplanting in één rij) en om de erven, in de vorm van een dichtere singelbeplanting.

De Stierskreek en de Kruisdijkschans maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk. De agrarische gronden in het plangebied zijn in het provinciaal natuurbeleid aangemerkt als beheersgebieden. Dat betekent dat voor deze gronden een beheersovereenkomst kan worden afgesloten, gericht op agrarisch natuurbeheer, in combinatie met een beheersvergoeding. Voor de betreffende gronden geldt het beheerpakket botanisch weiland, maar er is en wordt geen beheersovereenkomst afgesloten, noch is er sprake van een beheersvergoeding.

Het erf met de inmiddels gesloopte woning met bijgebouw en schuur ligt in de zuidoosthoek van het plangebied. Het erf is via een toegangsweg ontsloten op de Heilleweg. Het erf was aan drie zijden omgeven door een beplantingsstrook en langs de Stierskreek stond een rij met voornamelijk populieren. Deze rij populieren past niet in de herinrichting van de oever van de Stierskreek. De beplanting had geen aantoonbare ecologische betekenis, hetgeen in de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het verwijderen van de beplanting is bevestigd. De beplanting is inmiddels op basis van de vergunning verwijderd. Langs de Heilleweg is op het grondgebied van het waterschap een rij knotwilgen aangeplant. Langs de Kruisdijk is één rij struikbeplanting aanwezig.

## 2.3 Initiatief

De initiatiefnemers willen het plangebied voor bewoning geschikt maken, inrichten met ecologisch waardevolle elementen en het gebied onderhouden. Daarvoor wordt het plangebied beschouwd als één geheel dat als één domein beheerd wordt. Dit domein houdt het midden tussen de bestemming Wonen en de bestemming Agrarisch met waarden, waarbij het zuidoostelijk deel van het plangebied gecultiveerd wordt als woonzone en het overige deel een agrarisch karakter houdt, hobbymatig beheerd. Het hollebollege weiland met glooiingen blijft voor een belangrijk deel bewaard, waarbij het perceel wel opnieuw ingezaaid wordt en met schapen of ander vee onderhouden.

Het bouwprogramma bestaat enerzijds uit een woning van één laag met een kloeke kap, waarvan de nok evenwijdig aan de Stierskreek ligt. Haaks erop ligt een aanbouw, waarin garages, bergingsruimte voor de keuken en een gastenverblijf zijn ondergebracht. Daarnaast wordt een nieuwe schuur gebouwd, bestaande uit één hoofdvolume met een kloeke kap die aan een zijde verspringt. De omvang van de schuur is afgestemd op de benodigde oppervlakte om machines, materiaal en gereedschappen voor (terrein)onderhoud te kunnen stallen, in combinatie met de noodzakelijke dierenverblijven. De omvang van het programma is opgenomen in figuur 10.

| Gebouw        | Oppervlakte              | Inhoud                     |
|---------------|--------------------------|----------------------------|
| Woning        | circa 280 m <sup>2</sup> | circa 1.750 m <sup>3</sup> |
| Schuur        | circa 500 m <sup>2</sup> | circa 3.530 m <sup>3</sup> |
| Inhoud totaal | circa 780 m <sup>2</sup> | circa 5.280 m <sup>3</sup> |

Figuur 10. Bouwprogramma

De woning wordt naar de Stierskreek gericht, waarbij gezocht is naar een positie om vanuit de nieuwe woning over de Stierskreek verder in de vrije ruimte en niet tegen de bomenrij langs de Praatvlietweg, te kijken. Dat geeft een grote waardetoevoeging aan het woongenot. Met het waterschap is overeengekomen om een strook langs de oever in te zetten voor de Kaderrichtlijn Water door een deel van de oever af te graven en opnieuw een steile oever te maken met een vooroever voorzien van riet. De huidige rommelige situatie met illegale vissteigers wordt daarmee

verleden tijd. Het voordeel is tevens dat aan de woning een glooiende tuin naar het water van de Stierskreek gerealiseerd kan worden met een kleine steiger annex vlonderterras. De geschikte positie voor de woning in deze nieuwe context, ligt net buiten het huidige bouwvlak.

De schuur wordt niet zozeer gezien als een bijgebouw bij een woning (garage) maar als een element dat past bij het meer agrarisch karakter. De oppervlakte is nodig om het materieel voor het terreinonderhoud te kunnen stallen, in combinatie met de noodzakelijke dierenverblijven. Gezocht is naar een vorm die als element past in de omgeving. Het initiatief gaat uit van een schuur, waarbij de opbouw en de materialisering een sterke verwijzing kent naar de cultuurhistorisch hoog gewaardeerde Zeeuwse schuur. Rekening houdende met het benodigde oppervlak, de benodigde hoogte in toegang voor het materieel en de dakhelling die past bij een Zeeuwse schuur, zou de totale hoogte meer dan 13 meter worden. Door de hoge toegang in de kopgevel te steken, wordt de totale hoogte beperkt tot minder dan 12 meter, hetgeen nagenoeg gelijk is aan de voormalige schuur. De Zeeuwsche schuur staat net als in het oude ensemble aan de noordwestzijde van de woning en dient tevens als windvang voor de noordwesterstormen, waarbij het erf tussen woning en schuur windluwer wordt. Op basis van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is binnen een bouwvlak in de bestemming Agrarisch met waarden een hoogte mogelijk van 12 meter.

Om drie zijden van het perceel wordt een omheining geplaatst om ongenode bezoekers van het domein te houden. Daarmee blijft het domein één geheel. De omheining heeft samen met andere voorzorgsmaatregelen een gunstige invloed op het gevoel van veiligheid en privacy. Deze omheining loopt door tot in de verbrede Stierskreek zodat ook daar betreding wordt voorkomen. Aan de zijde van de Heilleweg en de Kruisdijk komt de omheining zes meter naar binnen te liggen om ruimte vrij te houden voor het onderhoud van de watergangen door het waterschap. Deze onderhoudsstrook is aan de zijde van de Kruisdijk niet verplicht, omdat het waterschap daar ook vanaf de weg kan onderhouden. Om de onderhoudsgang in een slag door te kunnen zetten en niet ter plaatse van de kruising Heilleweg-Kruisdijk een nieuwe dam te hoeven maken, wordt de onderhoudsstrook ook aan de zijde van de Kruisdijk door gezet.

Een strook van 3 meter langs de westzijde en een strook van 8 meter rond de woning Kruisdijk 4 is verkocht aan de buurman. De bestaande dam in de watergang wordt ter plaatse in overleg met het waterschap wat breder gemaakt om de bestaande toegang tot het perceel in die hoek te kunnen blijven behouden. De omheining komt op minimaal 20 centimeter van de nieuwe perceelsgrens te staan en vormt zo een passende begrenzing. De omheining aan de westzijde (privaat-privaat) wordt niet voorzien van beplanting. Aan de noord- en oostzijde (Kruisdijk en Heilleweg) wordt aan de openbare zijde van de omheining beukenhaag (groen en in de winter deels bladhoudend) geplant, een in de streek veel voorkomende wijze van afscheiding, waarbij ter plaatse van Heilleweg 7 een sparing in de beukenhaag gemaakt wordt om een doorzicht te creëren.

## **2.4 Landschappelijke inpassing**

Uitgaande van sloop van de bestaande bebouwing en het weghalen van de erfbeplanting van wilgen en populieren ontstaat een kavel tussen Stierskreek en Kruisdijkschans die aan de zijde van de Heilleweg beplant is met knotwilgen en aan de noord- en westzijde omgeven is door dichte beplanting. Alleen aan de zijde van de Stierskreek is sprake van enige openheid.

Het zicht vanaf en op de Kruisdijkschans is een belangrijk criterium voor de landschappelijke inpassing. Het zicht vanaf de Kruisdijkschans is feitelijk minder relevant, omdat de Kruisdijkschans qua inrichting, oprit en (uit)zicht georiënteerd is op het noordoosten (richting Draaibrug). De Kruisdijkschans ligt met de achterzijde naar het plangebied. In de achtergevel zijn bij de restauratie gevelopeningen gemaakt. Hoog opgaande bomen en aanplant op het zuidwestelijk deel van het

terrein van de Kruisdijkschans zelf zorgen ervoor dat er weinig relatie bestaat tussen het plangebied en de Kruisdijkschans.

Het zicht op de omwalling van de Kruisdijkschans met de beplanting is vooral relevant vanuit de openbare wegen in de omgeving. Aan de zuidzijde zijn dat de Heilleweg, de Praatvlietweg en in mindere mate de Hogeweg.



Figuur 11. Zichtlijnen uit de omgeving

Uit figuur 11 blijkt dat de zichtlijn vanaf de Hogeweg op de Kruisdijkschans min of meer over de Hogeweg ligt en niet door het plangebied gaat. Vanaf de Praatvlietweg gaan de zichtlijnen door het noordwestelijk deel van het plangebied. Vanaf de Heilleweg gaat het grootste deel van zichtlijnen niet door het plangebied. Daar waar de Heilleweg en de Praatvlietweg elkaar kruisen ontstaat een zichtlijn die precies over het bestaande bouwvlak valt. Om deze zichtlijn vanaf een belangrijk kruispunt van openbare wegen in de omgeving te ondersteunen is verplaatsing van het bouwvlak wenselijk.

Een verschuiving langs de Stierskreek leidt ertoe dat alleen op een gedeelte van de Praatvlietweg de zichtlijn op de Kruisdijkschans wordt verstoord. Hier staat geen bebouwing. Er is geen enkele locatie in het plangebied denkbaar die niet een zichtlijn vanaf de Praatvlietweg stoort. Daarbij wordt nog aangetekend dat van de drie openbare wegen aan de zuidoostzijde de doodlopende Praatvlietweg minder belangrijk is dan de Heilleweg en Hogeweg met een verbindende functie. Daarmee biedt de locatie die is aangeduid met de ster de beste landschappelijke positie.

In de omgeving komen zowel erven langs de wegen voor met een directe ontsluiting als erven op afstand van de weg met een ontsluiting via een toegangspad of oprijlaan. Vanuit die optiek is er geen voorkeur voor een positie dichtbij of op afstand van de weg. In de oude situatie stond de woning op circa 60 meter van de weg, in de nieuwe situatie op circa 90 meter.



Figuur 12. Inrichtingsplan

## 2.5 Inrichtingsplan

De planopzet maakt gebruik van de bestaande situatie waarin al sprake is van één landschappelijke eenheid door de aanwezigheid van de hoog opgaande beplanting op de buurkavel, de beplanting aan de zuidzijde van de Kruisdijkschans en de dubbele wilgenbeplanting langs de Heilleweg. De eenheid van het gebied wordt benadrukt door een omheining die langs de grenzen van het plangebied komt. Aan de zijde van het openbaar gebied wordt een strook vrijgehouden voor het onderhoud van watergang en de met beukenhaag beklede omheining. In deze onderhoudsstrook ligt ook de waterleiding. Alleen aan de zijde van de Stierskreek opent het plangebied zich. Het inrichtingsplan, dat in een groter formaat ook in bijlage 4 is opgenomen, is weergegeven in figuur 12.

Het grootste gedeelte van het gebied blijft hollebollog weiland. Dit weiland kent een glooiend karakter met laagtes met een richting vanaf de Kruisdijk naar de Stierskreek. Dit reliëf heeft een historische connotatie. In vroeger tijden werden akkers vaak op 'ruggen geploegd'. Op die ruggen werden de gewassen geteeld; bij regenval bleef overtollig water achter in de laagtes.

Hoogstwaarschijnlijk is het reliëf in dit weiland daar een relict van. De vier lange westelijk gelegen laagtes, die nadat de distels zijn verwijderd, het weiland gefreesd en opnieuw ingezaaid is, goed zichtbaar zijn (figuur 6), blijven behouden en zijn zoals nu blijkt te onderhouden; de koppen van de glooiingen nabij de Kruisdijk zullen wat aangepast moeten worden voor het onderhoud (draaicirkel machine). De historische gelaagdheid (het reliëf) is voor en na de bewerking hetzelfde gebleven, maar weer zichtbaar gemaakt. In bijlage 4 zijn de doorsneden voor en na de herinrichting weergegeven; hieruit blijkt dat vier greppels alsmede de brede laagte gehandhaafd blijven.

De meest oostelijk gelegen greppel (het dichtst bij de Heilleweg) is kort en relatief steil; deze liep dood op het pad dat vanaf de voormalige schuur toegang gaf tot het weiland. Deze laagte met een beperktere historische betekenis verdwijnt; de ruimte wordt ingevuld door een halfstamboomgaard met circa 40-60 fruitbomen (appel, peer, pruim en/of kers). Dit is een landschapselement dat al van oudsher werd toegepast bij boerderijen en woningen in de streek en derhalve zeer passend in de omgeving.

De hollebollige weide is in 2015 ontdaan van onkruid en opnieuw ingezaaid met gras dat door schapen of ander vee onderhouden kan worden. Dit gras gaat doorlopen tot in de boomgaard. In het weiland worden enkele solitaire bomen of kleine boomgroepen geplaatst als schaduwplaats voor vee. Te gebruiken soorten zijn zomereik, winterlinde en/of okkernoot.

De woning en de schuur markeren de overgang van het glooiende weiland naar de zuidoosthoek van het plangebied. Ook in deze hoek is grasland, maar er daarop ook ruimte voor drie of vier boomgroepen van één tot drie bomen die van belang zijn als nestelgelegenheid. Mogelijkerwijs worden in deze hoek een kikkerpoel en een wildakker aangelegd als extra elementen voor een grotere biodiversiteit. Deze elementen zijn opgenomen in het inrichtingsplan als mogelijkheid, niet als verplichting.



Zuid-west gevel

Figuur 13. Ontwerp van de woning



Figuur 14. Ontwerp van de schuur

Het erf waaraan woning en schuur liggen wordt bereikt via een nieuwe oprijlaan vanaf de Heilleweg die aansluit ter plaatse van de toegang tot de voormalige schuur. Er is in de watergang langs de Heilleweg derhalve een overkluizing minder nodig, zij het dat de bestaande overkluizing ter plaatse van de toegang tot de voormalige schuur wel breder is. De entree van de woning ligt aan het erf, in een beslotenheid die wordt ondersteund door een ingetogen architectuur. Daarmee wordt een samenspel bereikt met de schuur die aan de andere zijde van het erf wordt opgericht.

Wat betreft de beeldkwaliteit wordt een hoogwaardig beeld gerealiseerd, met een landelijke architectuur en traditionele bouwmaterialen (figuur 13 en 14). De woning wordt uitgevoerd deels met rode pannen of kleileien en deels met riet. De schuur wordt uitgevoerd in traditionele baksteen en rode pannen of leien. Het meer uitgesproken vormgegeven deel van de woning heeft de oriëntatie naar de Stierskreek. Deze oriëntatie wordt ondersteund door de inrichting van een glooiende tuin naar de Stierskreek, waar een steiger annex vlonderterras aan het water wordt gerealiseerd. Een strook grond langs de oever van de Stierskreek is overgedragen aan het waterschap die hier zijn doelstelling ten behoeve van de Kaderrichtlijn Water kan realiseren. Daartoe wordt de Stierskreek verbreed en voorzien van een ecologisch waardevolle oever en een cultuurhistorisch verantwoorde steile oever. Ter plaatse van de woning vindt een onderbreking plaats voor de glooiende tuin.

De woning is geled, waarbij de dakhelling van het voorste gedeelte van de woning wat verder doorloopt. Hierdoor krijgt de noklijn een verspringing. In het hoogste deel van de woning zijn de woonkamer en de werkruimte gesitueerd met een directe aanhaking op de tuin en het looppad naar het vlonderterras. In het gedeelte dat de schakel vormt met het haakse aangebouwde deel is de keuken gesitueerd. De keuken kent een transparante uitbouw naar achteren, waardoor ook deze ruimte een verbinding aangaat met de tuin en de omgeving.

## 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 10. De aanwijzing is doorvertaald in het provinciaal beleid. Door de landschappelijke inpassing worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap gerespecteerd. Het geulensysteem van de Stierskreek wordt versterkt en toekomstbestendig gemaakt met behoud van de cultuurhistorische kwaliteit van steile oevers. Het hollebollig weiland blijft grotendeels gehandhaafd, waarbij de langste en belangrijkste vier van de vijf glooiingen blijven bestaan (vergelijk figuur 12).

| Kernkwaliteiten              | Plaatsbepaling en beschrijving – Landschap                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Groen recreatieland          | 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) kreken 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, verdrongen gebieden en zeearmen                                                                                         |
| Oudland                      | Middeleeuws nederzettingenpatroon en sporen van bewoning in de Romeinse tijd                                                                                                                                            |
| Dekzandgebied                | Besloten, kleinschalig landschap met voormalig Romeins castellum Aardenburg                                                                                                                                             |
| <b>Geulen en kreekresten</b> | <b>Uitgebreid, grotendeels goed herkenbaar geulensysteem rond voormalige eilanden en tussen het Zwin en de Braakman</b>                                                                                                 |
| Vestingsteden                | Retranchement, <b>Sluis</b> , Aardenburg en IJzendijke                                                                                                                                                                  |
| Staats-Spaanse Lijnen        | 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 15. 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 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. De herinrichting van de oevers van de Stierskreek, waarbij de steilte van de oever wordt teruggebracht, het behoud van de glooiingen in het weiland en het open houden van de zichtlijnen op de Kruisdijkschans vormen de cultuurhistorisch waardevolle elementen die behouden blijven.

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 dit geval is sprake van de vervanging van één woning in het landelijk gebied, waarmee een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt en landschappelijke waarden

worden versterkt. Tegelijkertijd wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar landelijk wonen. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de doelstellingen van het voor de ontwikkeling van het landelijk gebied en past de ontwikkeling in het provinciale woningmarktbeleid.

Aanvullend hierop wordt nog opgemerkt dat de provincie voor de Ruimte-voor-ruimteregeling uitgaat van één nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning ter compensatie van de sloop van 500 m<sup>2</sup> bebouwing. Uitgaande van dit provinciale beleid zouden op grond van de sloop van de schuur twee extra woningen gebouwd kunnen worden (in totaal dus drie woningen).

#### Toetsing aan Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Vijf “regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting daaronder begrepen”, die van toepassing zouden kunnen zijn, worden onderstaand belicht:

*Artikel 2.3: In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage 3 bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.*

In dit geval gaat het om het benutten van bestaande bebouwing, met name de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen. Er is sprake van een individuele burgerwoning (bestemming Wonen) die gesloopt wordt en opnieuw opgericht. Er is geen sprake van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie.

*Artikel 2.7 Bufferzones: In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.*

In dit geval gaat het om de verplaatsing van een bestaande woning. Zowel de bestaande locatie als de nieuwe locatie liggen op een afstand van meer dan 100 meter van gronden waarop agrarische bebouwing is toegelaten. Zie ook paragraaf 4.6.

*Artikel 2.13 Agrarisch gebied van ecologische betekenis. Onderdeel 4. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de op kaart 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Agrarisch gebied van ecologische betekenis per saldo significant worden aangetast. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting zich niet voordoet.*

In paragraaf 4.4 is aangegeven dat aan de achterliggende ideeën van het beheerpakket dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het agrarisch gebied van ecologische betekenis in stand houdt, voldaan wordt. De vier lange glooiingen in het weiland blijven behouden, de weide wordt opnieuw ingezaaid en verder onderhouden door schapen of ander vee. Op de plaats van de laatste korte en steile glooiing wordt een halfstamboomgaard als landschapselement teruggebracht. Aan de zijde van de Stierskreek wordt de agrarische bestemming omgezet naar een natuurbestemming. Er is geen sprake van een formeel beheerpakket op grond van de subsidieverordening met een bijbehorende vergoeding. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden daar waar de aanduiding Agrarisch gebied van ecologische betekenis van toepassing is, omgezet in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en Natuurwaarden.

*Artikel 2.16. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven op kaart 8, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.15 vastgestelde wijziging van de begrenzing, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.*

In paragraaf 4.4 is weergegeven dat het initiatief geen inbreuk doet op de bestaande natuur. Het plangebied behoort niet tot de bestaande natuur, de aangrenzende Stierskreek en Kruisschans wel. De nieuwe bebouwing ligt verder van de Stierskreek dan de gesloopte bebouwing. Betreding door buitenstaanders en daarmee potentiële vernietiging van flora en fauna in de oeverzone wordt tegengegaan. Er wordt een steiger annex vlonderterras voor de bewoners aangebracht in het plangebied; door een deel van het plangebied in te zetten voor de verbreding van de Stierskreek (KRW-opgave) komt het vlonderterras fysiek wel aan het water te liggen.

*Artikel 2.17. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage 5 bij deze verordening en aangegeven op kaart 11, behorende bij deze verordening, wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen.*

Er wordt geen nieuwe bestemming aangewezen of regels gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen. Het plangebied maakt geen deel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Wel is bij de positiebepaling van de nieuwe woning rekening gehouden met de zichtrelatie naar de Kruisdijkschans (paragraaf 2.3).

### 3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Sluis heeft haar ruimtelijk beleid neergelegd in de visie Krachtig Verbonden, vastgesteld in december 2015. Deze visie is een samensmelting van de structuurvisie en het Wmo-beleidsplan. Op het gebied van wonen blijft in alle kernen beperkt ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen. Daarbij dient nieuwbouw vraaggericht te zijn; daarvan is hier nadrukkelijk sprake. Op het gebied van landbouw en landschap moet bij alle ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met een juiste landschappelijke inpassing. Het inrichtingsplan is positief beoordeeld door een natuur- en landschapsdeskundige. Het initiatief past in de visie Krachtig Verbonden.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' is vastgesteld in 2011 en de tweede integrale herziening in mei 2015. Tegen de tweede herziening is beroep ingesteld, maar alleen op een aantal specifieke locaties. Conform de tweede herziening zijn de gronden bestemd voor onder meer het wonen met aan - huis - gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de opslag van agrarische machines en aanverwante materialen en producten op voormalige agrarische bedrijfslocaties.

|                     | Referentie situatie  | Initiatief           |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Aantal woningen     | 1                    | 1                    |
| Oppervlakte woning  | 145 m <sup>2</sup>   | 280 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte schuren | 1.085 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte totaal  | 1.230 m <sup>2</sup> | 780 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud woning       | 980 m <sup>3</sup>   | 1.750 m <sup>3</sup> |
| Inhoud schuren      | 5.970 m <sup>3</sup> | 3.530 m <sup>3</sup> |
| Inhoud totaal       | 6.950 m <sup>3</sup> | 5.280 m <sup>3</sup> |

Figuur 16. Vergelijking oppervlakte en inhoud

In figuur 16 is aangegeven welke bebouwing in de referentiesituatie aanwezig was in vergelijking met het initiatief. Op basis van deze vergelijking kan worden geconcludeerd dat:

- het aantal woningen ten opzichte van de eerder bestaande situatie niet toeneemt (er is één woning en er blijft één woning);
- de totale oppervlakte gebouwen ten opzichte van de eerder bestaande situatie afneemt;
- de totale inhoud van de gebouwen ten opzichte van de eerder bestaande situatie afneemt.

Per saldo neemt de bebouwing in het buitengebied als gevolg van het initiatief af.

In de bestemming Wonen is normaliter toegestaan een hoofdgebouw met een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale hoogte van 10 meter en een maximale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup>, alsmede een bijgebouw met een maximale goothoogte van 4 meter, een maximale hoogte van 8 meter en een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>.

Het bevoegd gezag mag met een omgevingsvergunning grotere bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het aangrenzende perceel toestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 350 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor de realisatie van dierenverblijven op bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 ha. Het bouwperceel is veel groter dan 1 hectare en de weide wordt begraaasd door schapen of ander vee waarvoor dierenverblijven in de schuur zijn voorzien, zodat aan de voorwaarden voor een omgevingsvergunning voldaan kan worden.

Verder is er in het bestemmingsplan ruimte gemaakt voor compensatiewoningen, waarbij in ruil voor sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing extra woningen gerealiseerd kunnen worden. De sloop van de schuur van meer dan 850 m<sup>3</sup> leidt dan tot de mogelijkheid voor een extra woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 60 m<sup>2</sup>.

Zonder zelfstandige bestemmingsplanprocedure maar met gebruik making van de bevoegdheden van het bevoegd gezag volgens het vigerende bestemmingsplan zou op deze locatie de volgende configuratie mogelijk zijn: 1 woning van 1.000 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 350 m<sup>2</sup> en 1 woning van 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 60 m<sup>2</sup>. Dit bestemmingsplan gaat uit van 1 woning van 1.750 m<sup>3</sup>, waarmee de maximale ruimte wordt gebruikt die anders voor twee woningen wordt gebruikt.

Verder wordt niet zozeer een bijgebouw in de vorm van een garage bij de woning geplaatst, maar een schuurvolume dat sterk appelleert aan het agrarische karakter. De maatvoering van bijgebouwen die normaal bij woningen wordt gehanteerd is daarop niet van toepassing. Maximale hoogtes voor bijgebouwen in de bestemmingen Agrarisch met waarden 12 meter voor overige bedrijfsgebouwen. Het initiatief gaat uit van een Zeeuwse schuur met een hoogte van circa 12 meter. Oudere schuurvolumes van het Zeeuwse schuurtype hebben op grond van hun dakhelling ook een dergelijke hoogte; de schuur die eerder bij de Louisahoeve stond, was eveneens ruim 11 meter hoog. De nieuwe schuur komt op grotere afstand van de weg te staan. De maximale maat van het schuurvolume, dat is onderbouwd door de hobbymatige agrarische functie en de wens een Zeeuwse schuur te realiseren, past bij de maximale hoogtemaat voor bijgebouwen binnen het bouwvlak van een bestemming Agrarisch met waarden.

De specifieke situatie in het plangebied en de kwaliteitsniveau van de ontwikkeling bieden goede argumenten om medewerking te verlenen aan het beoogde initiatief. Daarbij wordt maatwerk geleverd in de vorm van een zelfstandige bestemmingsplanprocedure in combinatie met een omgevingsvergunning voor het bouwen van woning, schuur en omheining en de inrichting van het plangebied. Dit leidt tot een totaalbeeld dat per saldo tot een grote kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied ter plaatse leidt. De gemeente Sluis is dan ook bereid dit maatwerk te ondersteunen.

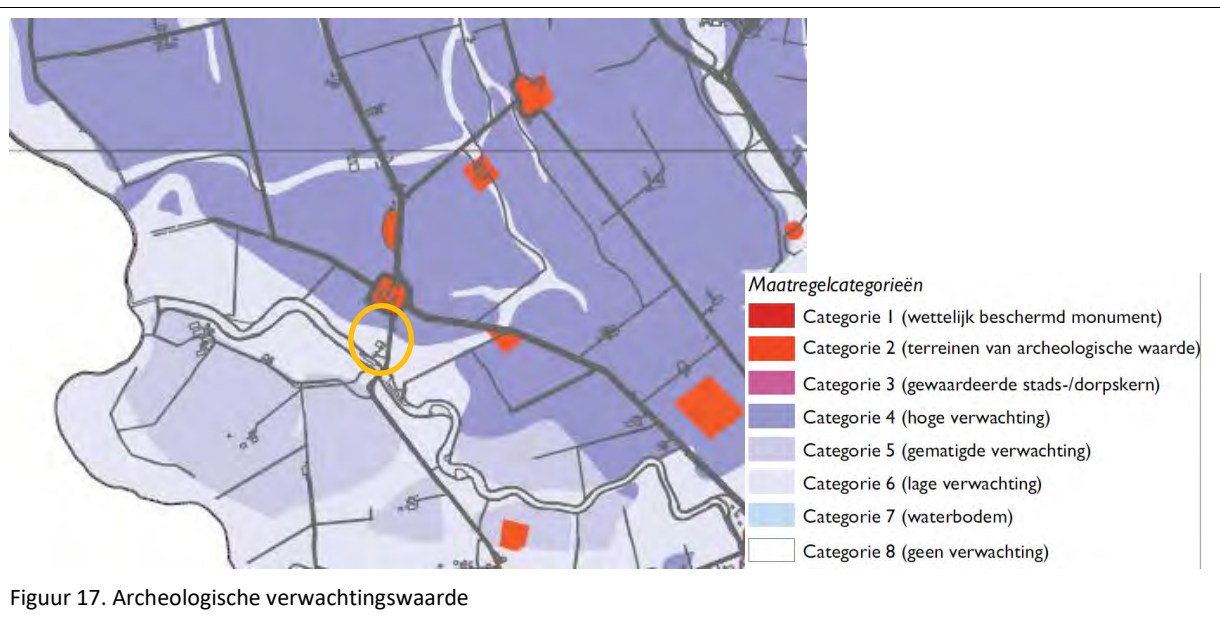
## H4. Sectorale aspecten

### 4.1 Ondergrond

#### Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. 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. Door het plangebied loopt een archeologische relevante grens die in alle lagen verschil maakt (figuur 17). Het deel van het plangebied het dichtst bij de Kruisdijkschans heeft een hoge archeologische verwachting. De bouw vindt echter plaats in de zone nabij de Stierskreek. In die zone is alleen sprake van een lage verwachtingswaarde in het Laagpakket van Walcheren. De overige lagen van het archeologiebeleid 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 m<sup>2</sup>.



Ingrepen die dieper gaan dan 40 centimeter in het plan hebben betrekking op de bouw van de woning en het bijgebouw. De oppervlakte die daarmee gemoeid is, is ruim minder dan 2.500 m<sup>2</sup>. Archeologisch onderzoek is derhalve thans niet aan de orde. In het vigerende bestemmingsplan zijn evenmin archeologische “belemmeringen” opgenomen. Ook vanuit dat oogpunt is archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Het is 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

Vanaf de eerste historische kaarten is er bebouwing te zien ter plaatse van het aangegeven perceel. Voor zover bekend is de functie van deze bebouwing altijd al agrarisch plus wonen geweest. Op de historische kaarten is vanaf 1940 tot +/- 1968 een boomgaard te zien ter plaatse van de nieuwe bouwlocatie. Via archiefonderzoek en het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is er een milieudossier gevonden. In dit dossier staat op de plattegrond een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1000 liter. Deze tank ligt binnen de huidige bebouwing, maar niet binnen het beoogde bouwblok. De locatie van deze tank ligt op een afstand van circa 80 meter van de toekomstige bebouwing af en vormt hierdoor geen belemmering voor de toekomstige bouwplannen. De dieseltank is inmiddels uit het plangebied verwijderd.

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. Grond die vrijkomt tijdens de bouwen sloop activiteiten moet afgevoerd worden conform het besluit bodemkwaliteit. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

#### Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. Risico's voor de gemeente die samenhangen met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar.

#### Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er ligt langs de Heilleweg op het perceel wel een doorgaande waterleiding. Deze komt onder de onderhoudsstrook te liggen en is daarmee vrij benaderbaar.

## **4.2 Cultuurhistorie**

#### Historische boerderijen

In opdracht van de provincie is een inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd waarbij deze in drie categorieën zijn gewaardeerd. Dit inventarisatieproject is uitgevoerd door de Stichting Historisch Boerderijonderzoek in 2005. De bestaande Louisahoeve is in deze inventarisatie aangeduid als een object in de categorie B. De letterlijke beschrijving: *"De boerderij dateert uit de periode 1920-1940 en bestaat uit een woonhuis, een schuur en een moderne schuur. Op het gewijzigde erf, dat geheel omringd is door bomen (windsingel) en zich naast een kreek bevindt, zijn een eigentijdse tuin en een paardenweide aanwezig. Het woonhuis is in baksteen opgetrokken en bevat een mansardekap. De vensters in de kopgevel bevatten getoogde ontlastingsbogen aan de bovenzijde. In de voorgevel zijn alle vensters voorzien van een rechte ontlastingsboog. Vermoedelijk is de voorgevel vernieuwd en de vensters daarbij ook. De woning verkeert in een redelijk authentieke staat. De schuur is in baksteen opgetrokken en bestaat uit drie delen. Het middelste deel bevat een zadeldak, de twee zijbeuken een lessenaardak. De meeste gevelopeningen lijken oorspronkelijk te zijn. Tegen de schuur is een moderne schuur gebouwd waardoor de schuur niet geheel authentiek meer is."*

Deze beschrijving is gebaseerd op een waarneming vanaf de weg. Categorie B wil zeggen dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen, maar dat die aantastingen grotendeels nog wel herstelbaar zijn. Categorie B wil ook zeggen dat ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten in aanmerking komt.

De huidige eigenaar die het perceel in 2012 heeft overgenomen in deze toestand, heeft vooraf bij gemeente en provincie geïnformeerd in hoeverre sloop van de bestaande bebouwing en verplaatsing van het bouwblok in planologisch opzicht aanvaardbaar is. Op basis van het oordeel dat het huidige pand in de huidige staat niet meer zo te herstellen is dat er een aanvaardbare woning te realiseren is, is de optie van verplaatsing verder uitgewerkt. In het kader van de voorafgaande procedure is onderbouwd dat de cultuurhistorische waarde van de bebouwing beperkt was en niet opwoog tegen de kosten van restauratie. De provincie en de gemeente hebben deze onderbouwing geaccepteerd en de bebouwing is in januari 2015 gesloopt. Wellicht ten overvloede is de onderbouwing waaruit blijkt dat herstel van de bestaande bebouwing niet mogelijk was, als bijlage toegevoegd.

#### Erfgoedvisie

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. Aanleidingen voor de visie waren de afspraak in het coalitieakkoord om een verantwoord gemeentelijk monumentenbeleid vast te stellen, de erkenning van het belang van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische elementen in de Structuurvisie en de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), gevolgd door de Visie Erfgoed en Ruimte van het rijk, waarin een omslag in denken wordt teweeggebracht, namelijk het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening, krachtiger en eenvoudiger regels en het herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

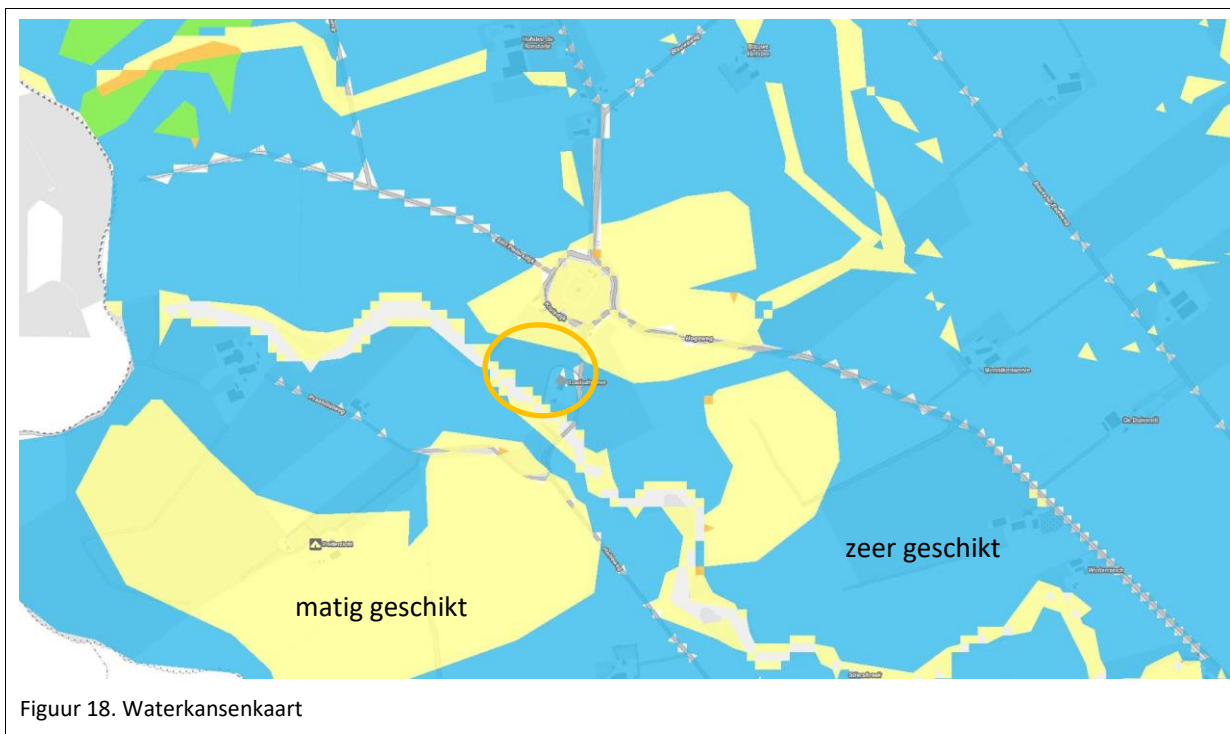
1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Voor het plangebied zijn met name de statements 2 en 6 van belang. Een positieve impuls aan de vestigingsfactor kan in dit geval worden bereikt door versterking van het landschap, het faciliteren en stimuleren van initiatieven gericht op het zichtbaar en beleefbaar maken (en beheren) van cultuurhistorische elementen. Daartoe zijn de glooiingen in het weiland weer zichtbaar gemaakt; de vier (van de vijf) belangrijkste glooiingen die van de Kruisdijk naar de Stierskreek lopen, zijn bij het opnieuw inzaaien van het weiland weer zichtbaar gemaakt en blijven in stand.

#### **4.3 Water**

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het 'Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen' is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 1. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

De bodem van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als 'licht schor'. In de waterkansenkaart (figuur 18) wordt het gebied grotendeels beschouwd als zeer geschikt voor uitbreiding met ruime infiltratiemogelijkheden.



Het hemelwater op het perceel wordt afgevoerd naar de waterlopen om het plangebied; deze staan in verbinding met de Stierskreek die als primaire waterloop is aangeduid. De waterlopen blijven gehandhaafd, evenals de afvoer door de Stierskreek in noordwestelijke richting. De vrije zone langs de waterlopen ten behoeve van onderhoud wordt niet aangetast. De oever van de Stierskreek wordt in overleg met het waterschap heringericht, waarbij voldaan wordt aan de Kaderrichtlijn Water. Daarover is reeds een overeenkomst gesloten.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen toename van het verhard oppervlak op het erf (dakvlak en erfverharding) tot gevolg hebben. Immers de totale oppervlakte van bebouwing wordt kleiner (zie figuur 14). Ook erfverharding neemt niet toe. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

Vuil water wordt aangesloten op de riolering.

Het plangebied valt niet in beschermingszone van een waterkering. Het plangebied valt onder het beheer van het waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft een wateradvies afgegeven (bijlage 1), een verplicht onderdeel van de watertoetsprocedure.

#### 4.4 Ecologie

##### Natura 2000

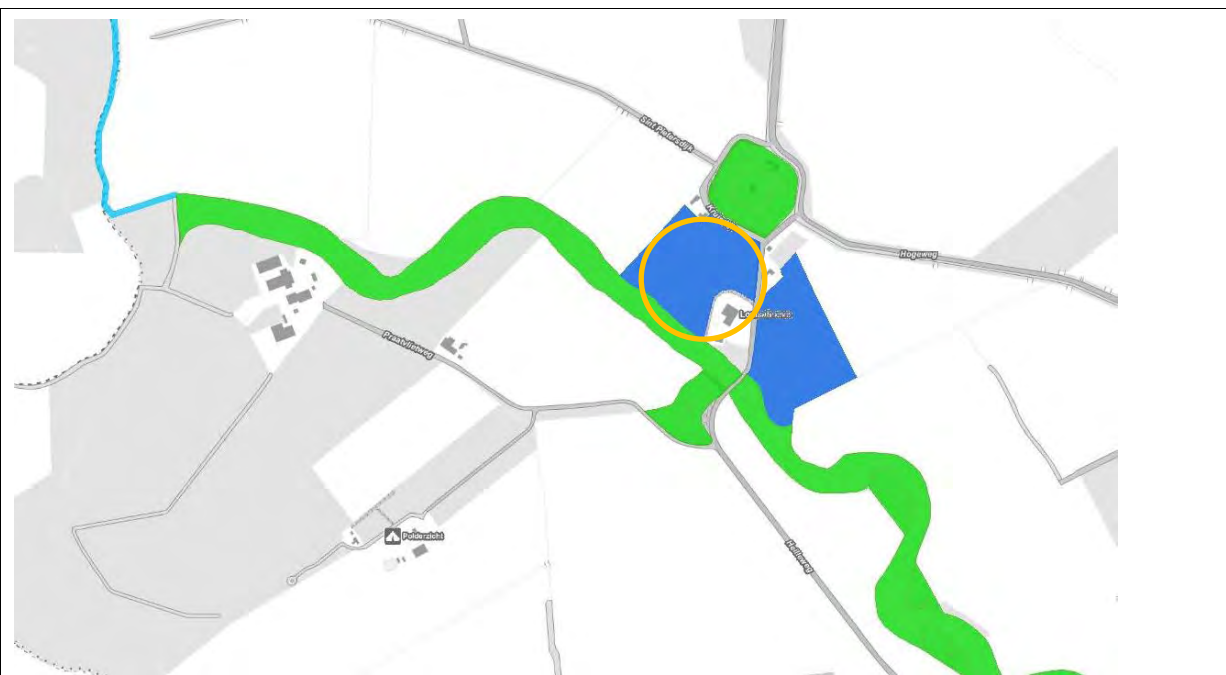
Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000 gebied bedraagt circa 8,5 kilometer. In Vlaanderen liggen op circa 2,5 kilometer kleinere Natura 2000 gebieden die behoren tot het complex 'Bossen, heiden

en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel'. Er is sprake van vervanging van een bestaande woning. De geplande activiteit heeft geen nadelig effect op het Natura 2000 gebied.

#### Natuur Netwerk

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Zeeland (figuur 19), maar is aangewezen als agrarisch gebied van ecologische betekenis met als beheerpakket botanisch weiland. Grenzend aan het plangebied ligt aan de ene zijde de Stierskreek, zoet water dat tot het Natuur Netwerk behoort. Aan de andere zijde ligt de Kruisdijschans die eveneens tot het Natuur Netwerk behoort. Het beheerpakket voor de Kruisdijschans betreft vochtig schraalland. Het perceel aan de overzijde van de Heilleweg is aangewezen als weidevogelgrasland, waarbij vogels in de broedperiode van 1 april tot 22 juni met rust gelaten worden.

Vanuit de provinciale subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer Zeeland zijn er mogelijkheden om het plangebied te onderhouden. Van de subsidiemogelijkheid is en wordt geen gebruik gemaakt. Het plangebied wordt beheerd als een samenhangend domein, waarbij in de westelijke zone het glooiende weiland in stand gehouden wordt en begraaasd wordt door schapen of ander vee. Dit glooiende weiland met laagtes waarin water kan blijven staan heeft een positief ecologisch effect op flora, omdat er variatie kan ontstaan; indirect zijn ook kleinere diersoorten daarbij gebaat. Door de instandhouding van het belangrijkste deel van de glooiingen en het uitbannen van de distels heeft het initiatief een neutraal effect op het Natuur Netwerk Zeeland.



Figuur 19. Natuur Netwerk

#### Flora en fauna

Er is ten tijde van de voorafgaande procedure in de zomer van 2014 een natuurtoets uitgevoerd, waarin inzicht is verkregen in de aanwezigheid van beschermde diersoorten en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten (Flora- en faunawet). In de natuurtoets is onderscheid gemaakt in het plangebied en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden, het studiegebied heeft betrekking op een gebied met een straal van ongeveer 1 kilometer van het plangebied (figuur 20).

Het is belangrijk om een dergelijke omvang als studiegebied te nemen omdat veel soorten een groter leefgebied hebben dan alleen het plangebied en omdat de invloed van de voorgenomen activiteit soms verder reikt dan alleen het plangebied, bijvoorbeeld omdat het leefgebied wordt versnipperd en in kwaliteit achteruit gaat. Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel aan de Stierskreek met een bebouwd erf omzoomd door hoge beplanting. Het studiegebied bestaat in hoofdzaak uit open agrarisch gebied met als bijzonderheden de Stierskreek en de Kruisschans.

In het kader van de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: algemene soorten (tabel 1), overige beschermde soorten (tabel 2) en zwaarder beschermde soorten (tabel 3).



Figuur 20. Studiegebied en plangebied natuurtoets

In de tabellen in bijlage 2 is per soortengroep aangegeven of en zo ja welke soort nog voorkomt in het studiegebied, wat de functie is van studie- en plangebied, welke handelingen als gevolg van het initiatief mogelijk schadelijk kunnen zijn, wat de effecten zijn op de populatie en welke maatregelen getroffen kunnen worden om schade te voorkomen. Op grond daarvan wordt een conclusie getrokken die onderstaand is verwoord.

Beschermde watervogels, reptielen en amfibieën, vissen en ongewervelden komen niet of in zeer lage aantallen voor in het plangebied. Activiteiten in het plangebied hebben geen effect op het voorkomen in het studiegebied of daarbuiten. Voor zoogdieren, broedvogels en vaatplanten geldt dat beschermde soorten voorkomen in het plangebied, maar dat met mitigerende maatregelen een negatief effect op de soorten te voorkomen is.

In het geval van zoogdieren gaat het enerzijds om de Waterspitsmuis. Deze komt voor langs de oever van de Stierskreek. Het waterschap richt de oever van de Stierskreek opnieuw in om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bij de werkzaamheden maakt het waterschap gebruik van het protocol. Er wordt een nieuwe vooroever aangebracht en een opnieuw steile oever. De situatie voor de Waterspitsmuis verbetert daarmee.

Anderzijds gaat het om een aantal vleermuissoorten. Bomen zijn net voor de kap gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Bij de inrichting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting. Door de toepassing van amberkleurig UV-vrije ledlampen, de plaatsing van buitenverlichting op een hoogte van maximaal 4,50 meter en het vermijden van uitstraling van lichtbundels naar boven wordt de lichthinder voor vleermuizen aanzienlijk beperkt. In de nieuwe schuur worden enkele vleermuizenkasten opgehangen.

Voor broedvogels is er geen schadelijke situatie ontstaan, omdat het rooien van de beplanting in het najaar is uitgevoerd. In een van de populieren langs de Stierskreek heeft een rust- en verblijfplaats van de Buizerd gezeten; deze was al niet meer in gebruik en kon niet meer gebruikt worden omdat het nest aangetast is. De Buizerd was al uit eigen beweging op zoek gegaan naar een alternatieve broedlocatie (geschikte nestbomen), waarvan er in de omgeving voldoende aanwezig zijn.

De ten tijde van de natuurtoets nog aanwezige beschermde tongvarens zijn voorafgaand aan de sloop verplaatst naar twee locaties met gunstige groeicondities. De bewijsvoering voor de verplaatsing is opgenomen in bijlage 3. Op basis van de reeds getroffen en de nog te nemen mitigerende maatregelen zijn er geen effecten op flora en fauna te verwachten. Ontheffing van de flora- en faunawet was en is niet aan de orde. De vergunning voor het verwijderen van de beplanting is verleend en op 7 september 2015 onherroepelijk geworden. De beplanting is inmiddels verwijderd.

De ecologische kwaliteit van het plangebied zal verder toenemen door de herinrichting, bijvoorbeeld als gevolg van:

- de aanplant van een diversiteit aan bomen met nestelgelegenheden voor vogels;
- de natuurvriendelijke inrichting van de oever langs de Stierskreek;
- het privatiseren van de waterkant langs de Stierskreek, waardoor betreding door derden wordt voorkomen;
- de aanplant van een beukenhaag langs de randen van het perceel met positieve effecten voor (zang)vogels;
- het aanleggen van een halfstamboomgaard met positieve effecten op insecten.

#### **4.5 Verkeer en parkeren**

De functie van het plangebied verandert niet en daarmee is er ook geen sprake van een verandering in verkeersstromen van en naar het plangebied. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. De toegang voor auto's tot het plangebied komt op een andere locatie te liggen, buiten de bocht in de Heilleweg, hetgeen zorgt voor een verkeersveiligere situatie. De entree wordt zo geconstrueerd dat een auto van de Heilleweg af het perceel op kan draaien en daar voor de poort in de omheining kan wachten. De omheining staat sowieso op 6 meter uit de rand van de watergang en heeft daarmee geen invloed op de zichthoek bij de kruising van de Heilleweg met de Kruisdijk. Op grond van het initiatief verbetert de situatie vanuit verkeer.

#### **4.6 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.

De plaats van de milieugevoelige functie wonen wordt over een afstand van circa 40 meter in noordwestelijke richting verplaatst. Potentieel milieubelastende activiteiten in de omgeving zijn alleen afkomstig van omliggende agrarische bedrijven. Het enige agrarische bouwblok dat op kortere

afstand komt te liggen, bevindt zich aan de Praatvlietweg op een afstand van circa 500 meter. Daar is gevestigd een akkerbouwbedrijf met een aan te houden afstand volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 van 30 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het verplaatsen van de woonbestemming leidt derhalve niet tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden.

#### **4.7 Grijze milieu-aspecten**

##### Geluid

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<sub>den</sub>) ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Heilleweg, een plattelandsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h. Deze gezoneerde weg van twee rijstroken heeft buiten de bebouwde kom een geluidszone van 250 meter. De bestaande woning stond op circa 60 meter van de Heilleweg, de nieuwe woning wordt geprojecteerd op een afstand van circa 90 meter.

Voor de Heilleweg zijn geen verkeersintensiteiten bekend bij de gemeente Sluis. Daarom is op basis van de karakteristieken van de weg en de omliggende functies een inschatting gemaakt van de verkeersintensiteiten. Gezien de verblijfsfunctie van het gebied is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 250 motorvoertuigen per weekdagemaal in het jaar 2024, deze waarde is ook gehanteerd in het akoestisch onderzoek dat voor de locatie Heilleweg 23 in 2013 is uitgevoerd. In dit onderzoek is voor een woning op 20 meter van de Heilleweg met worstcase aannames voor wegdekverharding en snelheid geconcludeerd dat de maximale geluidbelasting op de gevel minder dan 48 dB bedraagt.

Met zekerheid kan gesteld worden dat de geluidbelasting op de geprojecteerde woning in het plangebied op een afstand van circa 90 meter zeker lager is dan 48 dB. Geluid vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

##### Lucht

De vervanging van één woning draagt niet "in betekenende mate" bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht<sup>1</sup>. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

##### 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. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.8 Conclusie**

De sectorale aspecten 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.

---

<sup>1</sup> 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)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In het 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. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een gedetailleerd plan, waarbinnen het voornemen gestalte kan krijgen. Omdat er sprake is van coördinatie met diverse vergunningen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan exact duidelijk wat er gebouwd gaat worden en is de rechtszekerheid voor omwonenden gewaarborgd.

#### 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 W voor 'Wonen'. Op het renvooi 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 renvooi 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 procedureregels, 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 hoeft 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**

Het plangebied wordt begrensd door kadastrale lijnen. 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)

Het voorliggende bestemmingsplan kent vier hoofdbestemmingen, te weten de bestemming Wonen, Agrarisch met waarden- Landschap en Natuurwaarden, Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en Natuur. De bestemming Wonen wordt conform het bestemmingsplan Buitengebied gebruikt voor het erf met de bebouwing erop en de toegangsweg ernaar toe. Binnen het bestemmingsvlak is een zone nabij de Stierskreek opgenomen, waarbinnen geen gebouwen (woning en schuur) gebouwd mogen worden. De bestemming Natuur wordt gebruikt voor de zone langs de Stierskreek, waar de KRW-oever wordt aangelegd. In de bestemming Natuur is geen bebouwing toegestaan, maar is wel ruimte voor de aanleg van een steiger annex vlonderterras. De bestemming is voorzien van een aanlegvergunningstelsel met een verbod op onder meer het verharden van wegen of paden, het uitvoeren van grondbewerkingen, het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting en het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders en schoeiingen. Het deel van het plangebied dat in de Verordening Ruimte als agrarisch gebied van ecologische betekenis is aangewezen, krijgt de bestemming Agrarisch met waarden- Landschap en Natuurwaarden. Daaraan wordt gekoppeld een aanlegvergunningstelsel dat een verbod behelst op het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting (met uitzondering van het vervangen van bomen in de boomgaard), het graven en dempen van sloten, het aanbrengen van verhardingen, kabels en leidingen alsmede op het met grondbewerkingen aantasten van de glooiingenstructuur. Het overige gebied (de zuidoosthoek) krijgt de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met een minder zwaar aanlegvergunningstelsel.

### Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 7 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 8 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. In artikel 9 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 10 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 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Bestemmingsplan Heilleweg 16'.

## H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Deze intentieovereenkomst wordt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, omgezet in een anterieure overeenkomst. Aan de anterieure overeenkomst wordt het inrichtingsplan gekoppeld, en in de overeenkomst worden de afspraken over de wijze waarop inrichting en onderhoud plaatsvindt opgenomen. Verder worden in de overeenkomst worden de risico's voor planschade, aanwezigheid van bodemverontreiniging en aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven bij de initiatiefnemer gelegd. Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate 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. 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**

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

Het waterschap heeft het wateradvies afgegeven en daarin een opmerking gemaakt over het ontbreken van een passage over vuilwater. Deze passage is toegevoegd aan paragraaf 3.4.

De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven in te kunnen stemmen met het inrichtingsplan. De provincie staat er echter wel op dat de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden wordt omgezet in de bestemming Agrarisch met waarden- Landschap en Natuurwaarden teneinde te voldoen aan de status van agrarisch gebied van ecologische betekenis in de Verordening Ruimte. Ondanks dat een dergelijke bestemmingswijziging eerder thuishoort in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied, is aan deze omzetting tegemoet gekomen voor het gedeelte van het terrein dat in de Verordening ruimte als agrarisch gebied van ecologische betekenis is aangewezen.

Ten slotte is in overleg met omwonenden en de natuur- en landschapsorganisaties het inrichtingsplan nog beperkt gewijzigd door de laagte in te tekenen en een doorzicht in de beukenhaag te maken ter plaatse van Heilleweg 7. Daarmee is een maximale inspanning gedaan om het plan in te bedden in de omgeving.

Het bestemmingsplan en de gecoördineerde vergunningen hebben van 4 augustus 2016 tot en met 14 september 2016 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.