



**VLAMING
& DE ZEEUW**

Bestemmingsplan 'Jodi Sintepier'

Mosseldijk 15A Nieuwvliet, Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke en
Verlorendorpweg 9 Eede

Toelichting

Mosseldijk 15A Nieuwvliet, Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke en Verlorendorpweg 9 Eede

Opsteller:**Vlaming & De Zeeuw**

A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand

E: info@vlamingendezeeuw.nl

T: 0117-700550

Versie: 20 juni 2024

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpmosseldijk15a-VG01

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Het plan	7
1.4. Leeswijzer	11
2. Planologisch beleidskader	12
2.1 Rijksbeleid	12
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3. Sectorale aspecten	23
3.1 Natuur	23
3.2 Cultuurhistorie	25
3.3 Archeologie	27
3.4 Mobiliteit en parkeren	28
3.5 Technische infrastructuur	28
3.6 Bodem	28
3.7 Geluid	30
3.8 Luchtkwaliteit	30
3.9 Externe veiligheid	31
3.10 Omliggende functies	32
3.11 M.e.r.-beoordeling	32
4. Waterparagraaf	33
4.1 Watertabel	33
5. Juridisch	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Verbeelding	36
5.3 Regels	36
6. Economische uitvoerbaarheid	36
7. Maatschappelijke haalbaarheid	37
7.1 Procedure	37
7.2 Conclusie	37

- Bijlage 1. Inpassingplan Verlorendorpweg 9 Eede
Bijlage 2. Inpassingplan Mosseldijk 15A Nieuwvliet
Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening Mosseldijk 15A Nieuwvliet
Bijlage 4. Notitie Wet natuurbescherming Mosseldijk 15A Nieuwvliet
Bijlage 5. Quickscan Natuurwetgeving Verlorendorpweg 9 Eede
Bijlage 6. Bodemrapport Verlorendorpweg 9 Eede
Bijlage 7. Rapportage asbestonderzoek Verlorendorpweg 9 Eede
Bijlage 8. Notitie ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Mosseldijk 15A is een zorgboerderij gevestigd. De zorgboerderij heeft decennialang als zorglocatie gefunctioneerd en is een begrip in de regio. De bestaande gebouwen worden gebruikt voor dagbesteding en het achterliggende terrein is zodanig ingericht dat cliënten hier samen met de begeleiders de dieren kunnen verzorgen. Inmiddels is besloten om de activiteiten te staken en te zoeken naar een geschikte herinvulling van het achterliggende terrein. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Sluis een verzoek ingediend om op 3 woningen voor permanente bewoning in te realiseren. Bij de inrichting wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande groenstructuur en de bestaande waterlopen.

Twee woningen worden gerealiseerd op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling door middel van de sanering van minimaal 1.971 m² bedrijfsgebouwen en het wegbestemmen van de agrarische intensieve veehouderij aan de Verlorendorppweg 9 te Eede. Eén woning wordt gerealiseerd door middel van de rood-voor-rood regeling zijnde het slopen en wegbestemmen van een bestaande woonbestemming aan de Bosdijk/Sint Pietersdijk te IJzendijke.

De locatie Verlorendorppweg 9 Eede, kadastraal bekend Aardenburg sectie G nummer 271 en 272, is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1, een bouwvlak en de functieaanduiding intensieve veehouderij. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden en een intensieve veehouderij als hoofdtak.

Het perceel Oostburg, sectie I nummer 1079 (Bosdijk/Sint Pietersdijk), is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming Wonen. De gronden zijn bestemd voor het wonen met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De locatie Mosseldijk 15A kadastraal bekend gedeeltelijk Oostburg sectie S nummer 1292 is eveneens opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. Het perceel S1292 is bestemd met de enkelbestemming Agrarisch, de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie – 2 en de specifieke bouwaanduiding 1. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en de bouw van specifieke dierenverblijven tot maximaal 150 m².

Het verzoek is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis. Hierop heeft het college heeft onder voorwaarden positief gereageerd. Om de drie burgerwoningen te realiseren, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2 herziening te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de bouw van drie nieuwe woningen.

1.2 Huidige situatie

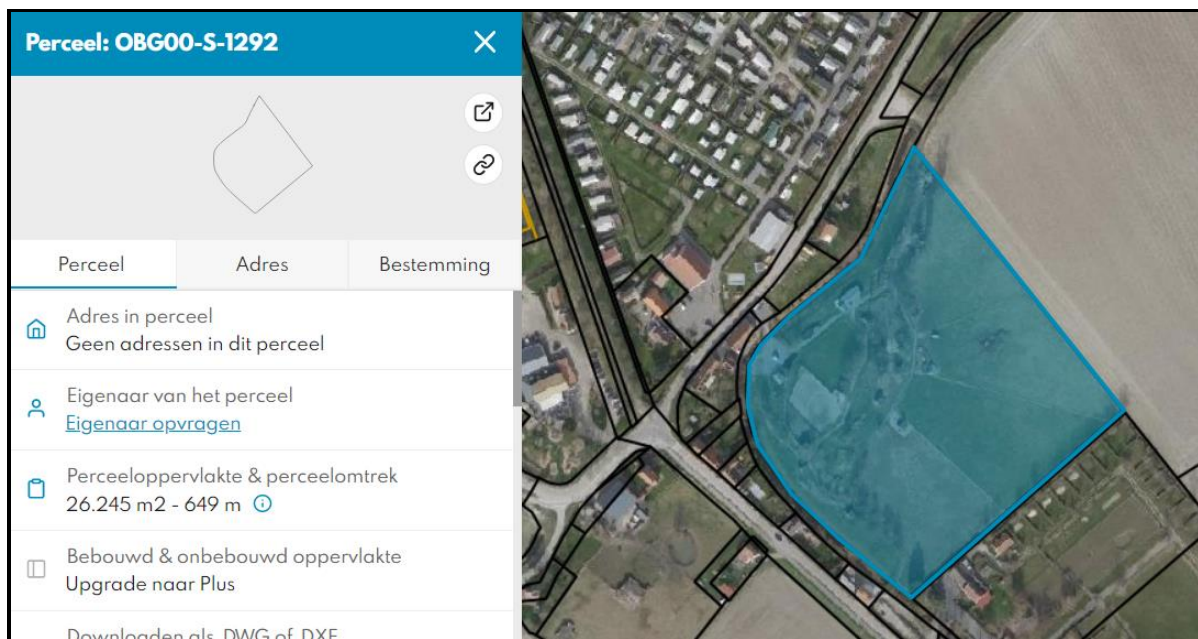
Mosseldijk 15A Nieuwvliet

Het perceel aan de Mosseldijk te Nieuwvliet is gelegen in de randzone van de kern Nieuwvliet. Op de locatie is momenteel een zorgboerderij gesitueerd. Aan de Mosseldijk 15A zijn de gebouwen voor dagbesteding, circa 235 m², een viertal parkeerplaatsen en de inrit naar het achterliggende terrein gelegen. Het achterliggende terrein bestaat uit weides met diverse dierenverblijven. Tussen de verschillende weides is een eenduidige ontsluitingsstructuur aanwezig, grotendeels omzoomd door diverse soorten streekeigen bomen. Door de aanwezige weides en het opgaande groen kent de locatie een groen karakter. Evenwijdig aan deze twee oude dijken kunnen we een aantal zones benoemen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur ter plaatse. De eerste zone bestaat uit de omliggende dijkwoningen met bijbehorende tuinen. Achter de tuinen van het omliggende bebouwingslint is een sloot gelegen die een duidelijke ruimtelijke begrenzing vormt van het perceel. Evenwijdig hieraan zijn weides gelegen van circa 15 meter diep die enerzijds een vrije ruimte markeert tussen de activiteiten op het terrein en de omliggende tuinen en anderzijds voldoende ruimte biedt om de sloot te onderhouden. De sloot maakt geen onderdeel uit van het perceel, deze is in eigendom van Waterschap Scheldestromen.

De volgende zone bestaat uit een ontsluitingsroute waar langs diverse streekeigen bomen aanwezig zijn. Deze infrastructuur vormt een lus met twee aansluitingen richting de Mosseldijk. Nabij de bestaande bebouwing is de hoofdtoegang van het terrein gelegen en in noordelijke richting is er een calamiteitenontsluiting die tevens toegankelijk is voor wandelaars.



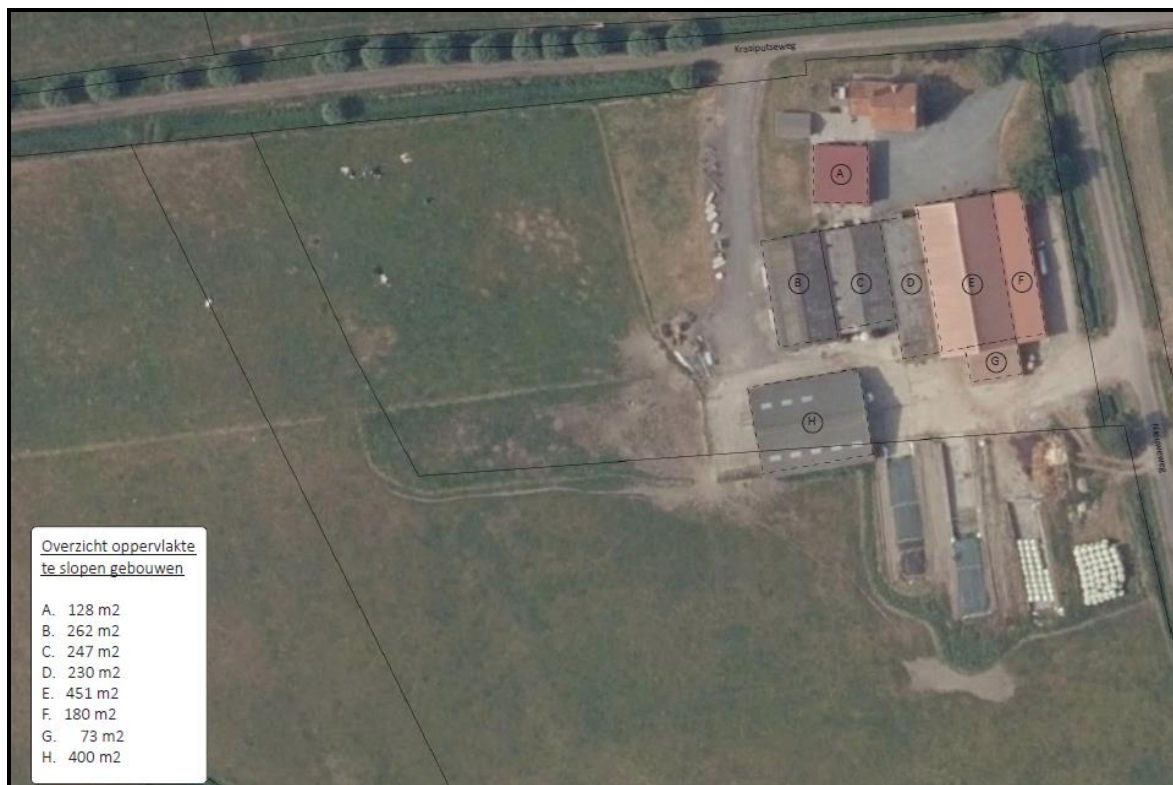
Figuur 1: Luchtfoto plangebied Mosseldijk Nieuwvliet (Google maps)



Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie perceel Oostburg S nummer 292 (Kadastralekaart.com)

Verlorendorppweg 9 Eede

Het plangebied Verlorendorppweg 9 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als Aardenburg, sectie G, nummer 271 en 272. Op de locatie zijn een bedrijfswoning en meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig. Onder andere veestallen ten behoeve van de intensieve veehouderij. De locatie is gelegen op een afstand van circa 400 meter ten westen van de kern Eede. Dichtstbijzijnde object, op 30 meter afstand, is het agrarisch bedrijf Nieuwe Weg 2.



Figuur 3: Luchtfoto locatie Verlorendorppweg 9 Eede met aanduiding te slopen gebouwen

De te slopen schuren zijn in slechte staat, bevatten asbest en zijn niet meer bruikbaar. De totale oppervlakte van de te slopen schuren omvat circa 1.971 m².

Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke

Het plangebied Bosdijk/Sint Pietersdijk is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als Oostburg, sectie I, nummer 1.079. Op de locatie is een vervallen burgerwoning aanwezig, waarvan de sloop reeds in vergevorderd stadium is. Met de sloop en het opruimen van de locatie is reeds op verzoek van de gemeente Sluis gestart. Gezien de afstand tot de weg en het instortingsgevaar was het wenselijk de bebouwing reeds op te gaan ruimen.



Figuur 4: Foto Bosdijk/sint Pietersdijk IJzendijke

1.3 Het plan

De locatie is gelegen aan de voet van de Mosseldijk en de Sint Bavodijk. Evenwijdig aan deze twee oude dijken kunnen we een aantal zones benoemen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur ter plaatse. De eerste zone bestaat uit de omliggende dijkwoningen met bijbehorende tuinen. Achter de tuinen van het omliggende bebouwingslint is een sloot gelegen die een duidelijke ruimtelijke begrenzing vormt van het perceel. Evenwijdig hieraan zijn weides gelegen van circa 15 meter diep die enerzijds een vrije ruimte markeert tussen de activiteiten op het terrein en de omliggende tuinen en anderzijds voldoende ruimte biedt om de sloot te onderhouden. De sloot maakt geen onderdeel uit van het perceel, deze is in eigendom van Waterschap Scheldestromen.

De volgende zone bestaat uit een ontsluitingsroute waar langs diverse streekeigen bomen aanwezig zijn. Deze infrastructuur vormt een lus met twee aansluitingen richting de Mosseldijk. Nabij de bestaande bebouwing is de hoofdtoegang van het terrein gelegen en in noordelijke richting is er een calamiteitenontsluiting die tevens toegankelijk is voor wandelaars. De bestaande ontsluitingsstructuur wordt deels behouden en verbreed tot een smalle rijbaan. De ontsluitingsroute

wordt ontworpen als een wandelroute doorheen een groene omgeving waarbij het autoverkeer naar de drie nieuwe woning te gast is. Hoewel de ontsluitingsroute verbreed zal moeten worden tot een éénrichtingsweg, is het uitgangspunt om waar mogelijk het omliggende opgaande groen te behouden. De meest oostelijk gelegen lus van de ontsluitingsroute wordt verwijderd.

Het groen en de ontsluitingsstructuur worden grotendeels behouden en als ruimtelijke kwaliteit behouden. Voor zowel de nieuwe bewoners als de dorpsgenoten. Enerzijds als groene buffer richting de omliggende bebouwing, maar tevens als nieuwe wandelroute. De diverse dierenverblijven, die nu in alle vormen en maten aanwezig zijn, worden verwijderd wat ten goede zal komen van de ruimtelijke kwaliteit. Het overige deel van het terrein is nu in gebruik als weides.

Aan de oostzijde van het perceel worden in de nieuwe situatie drie woonkavels gesitueerd. Door de hierboven benoemde ruimtelijke structuur te behouden komen de nieuwe woningen op ruime afstand van de omliggende dijkwoningen te liggen. Aan de noordoostzijde van het perceel wordt een zachte overgang naar het open landschap voorzien. Deze zone wordt vrijgehouden van bebouwing en wordt ingericht als grasland met diverse streekeigen elementen.

Per perceel wordt een poel met natuurvriendelijke oevers voorzien. De vrijkomende grond wordt ter plaatse verwerkt in enkele grondlichamen die zorgen voor een zachte glooiing op het terrein. De grondlichamen zijn maximaal 1 meter hoog en kennen een flauw talud. Daarnaast worden in het grasland streekeigen bomen en struvelen voorzien. Deze landschappelijke elementen filteren het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe bebouwing maar belemmeren niet het uitzicht vanaf de nieuwe woonkavels op het omliggende landschap. Aan de zuidoostzijde van het perceel wordt deze zone doorgezet als ruimtelijke buffer tussen de nieuwe woning en de naastgelegen camping.

Aan de voorzijde van de nieuwe percelen, evenwijdig aan de ontsluitingsstructuur, wordt een geschoren haag voorzien van circa 1 meter hoog. Tussen de percelen onderling worden struweelhagen voorzien om de nodige privacy te creëren en het groene karakter te versterken.

Het uitgangspunt is om tot een goede landschappelijke inpassing te komen die aansluit bij omgeving. Zowel bij het omliggende landschap als bij de aanwezige groenstructuur op het perceel. Er worden dan ook streekeigen elementen en soorten toegepast.

1. Meidoornhaag

De nieuwe woonpercelen worden aan de voorzijde begrenst door een meidoornhaag. Deze plant heeft een landelijk karakter en wordt van oudsher gebruikt op boerenerven. De uiteindelijke hoogte is 100 cm en er worden 4 planten per strekkende meter voorzien.

2. Struweelhaag

Tussen de percelen wordt een struweelhaag voorzien, een opgaande dichte beplanting bestaande uit diverse soorten inheemse struiken aangevuld met enkele boomvormers. De toe te passen soorten zijn streekeigen zoals meidoorn, liguster, gelderse roos, kardinaalsmuts, hazelaar en grauwe wilg. Circa drie jaar na aanplant wordt het struweel gedund, drie jaar later wordt een tweede dunning uitgevoerd. Vervolgens wordt het struweel om de twee jaar gesnoeid. Het is dus geen strak gesnoeide haag maar een haag met een robuust karakter. Hoe minder vaak een struweel gesnoeid wordt hoe meer bloemen en bessen erin zullen komen.

3. Bomen

In de weide achter de woning worden her en der bomen aangeplant, solitair of in kleine groepjes. De toe te passen soorten zijn streekeigen zoals zwarte els, grauwe abeel, schietwilg en zomereik. De bomen en de struwelen zijn natuurlijke elementen met een seizoensgebonden dynamiek die bijdragen aan de vergroting van het leefgebied voor vogels en andere kleine diersoorten.

Twee tot drie jaar na aanplant vindt een begeleidingssnoei van de bomen plaats, om te komen tot een solide stam en een goed ontwikkelde kroon. Dit in het vijfde of zesde jaar herhalen en vervolgens elke vijf jaar een onderhoudssnoei van de bomen voorzien.

4. Poel

Per nieuw woonperceel wordt een poel voorzien, een landschappelijk element dat tevens dienst zal doen als waterberging. De oevers zijn flauw en hebben een minimale helling van 1:3. Met name de oever aan de noordkant van de put loopt bij voorkeur heel flauw af. In de zomer moet er minstens een halve meter water in de put staan. De samenstelling van de bodem en de stand van het grondwater bepalen grotendeels de vorm van de put.

Verwezen wordt naar het plan voor landschappelijke inpassing welke tevens als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels.



Figuur 5: Plan voor Landschappelijke Inpassing Mosseldijk 15A Nieuwvliet 8 mei 2023 (OMNA)

Om de woningen te kunnen realiseren dienen bouwtitels te worden verplaatst van een locatie elders uit het buitengebied. De eerste twee bouwtitels komen tot stand na de sloop van circa 1.971 m² bedrijfsgebouwen aan de Verlorendorppweg 9 Eede. Als gevolg van de verplaatsing dient, naast de verplichting tot sloop van circa 1.971 m², de enkelbestemming te worden gewijzigd van Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en aanduiding intensieve veehouderij naar de enkelbestemming Wonen. Het maximaal resterende vierkante meters bijgebouwen is 271 m² en wordt planologisch verankerd op de verbeelding. Het blijft vervolgens mogelijk om op basis van een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan de bijgebouwen uit te breiden tot maximaal 350 m² indien de omvang van het perceel dit toestaat. Na sloop wordt het geheel landschappelijk ingericht conform bijgevoegd inpassingsplan.



Figuur 6: Kwaliteitsslag Verlorendorppweg 9 Eede

De derde bouwtitel komt van de locatie Bosdijk/Sint Pietersdijk. Op deze locatie is een oude vervallen woning aanwezig. Tevens is het perceel bestemd met de bestemming Wonen. Om de derde woning aan de Mosseldijk te realiseren dient de enkelbestemming Wonen te worden verwijderd en wordt de locatie herbestemd met de bestemming Agrarisch. Door middel van sloop en het herbestemmen van de locatie is heropricting van de woning op deze locatie niet meer mogelijk. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

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

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is gelegen in een van deze 14 onderwerpen. Zowel de locatie aan de Mosseldijk als de Bosdijk/Sint Pietersdijk zijn namelijk gelegen in de nabijheid van bestaande natuurgebieden. De provincie is het bevoegd gezag als het gaat om de natuurnetwerken. De beoordeling is terug te vinden in paragraaf 2.2.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een ruimte-voor-ruimte-regeling en rood-voor-rood regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regelingen, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. Afgezien hiervan is het belangrijk om te bezien of er niet gebouwd wordt voor leegstand en dus of er behoefte is aan deze woningen. Op 19 april 2023 is nader onderzocht of er op dit moment aanbod is van vrijstaande woningen boven

€500.000 in Nieuwvliet (funda.nl). Op dit moment wordt er één woning (Dorpsstraat 28) in dit segment aangeboden. Van overaanbod of leegstand is geen sprake. Bovendien bieden de ruime groene kavels een extra woonomgeving die niet aanwezig is aansluitend aan de kern Nieuwvliet. De ontwikkeling zal dan ook niet leiden tot leegstand en overaanbod binnen een bepaald segment.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van drie woningen op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling en rood-voor-rood regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen door middel van sloop van vervallen schuren aan de Verlorendorppweg 9 Eede en een woning aan de Bosdijk/Sint Pietersdijk. De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de rand van stedelijk bebouwd gebied. Zowel op de saneringslocatie als op de nieuwbouwlocatie is kwaliteitswinst uitgangspunt. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

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

Bijlage C:

Het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood'.

Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen, het benutten van cultuurhistorische waardevolle voormalige agrarische boerderijen in het landelijk gebied zoals aangegeven in bijlage 12 en bestaande buitenplaatsen en landgoederen.

De vervallen woning aan de Bosdijk/Sint Pietersdijk is gelegen in het achterland van de gemeente Sluis. Dit gebied wordt gekenmerkt door landelijk gebied met veel agrarische bedrijfsactiviteiten. Het

verplaatsen van een burgerwoning in landelijk gebied naar een bebouwingsstructuur in aansluiting op andere burgerwoningen is passend in dit kader.

De ruimte-voor-ruimte regeling vormt de basis voor de andere twee bouwtitels. In ruil voor de sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied kan een woonfunctie worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 - dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt aan de Verlorendorppweg 9 Eede wordt 1.971 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor twee woningen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

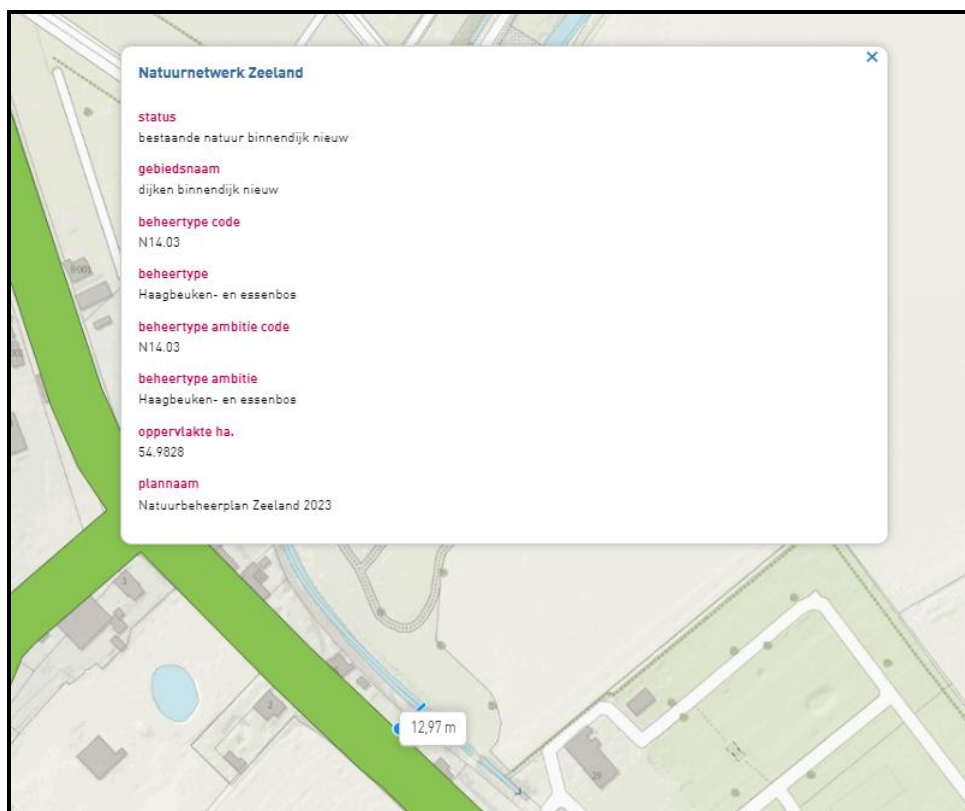
2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

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

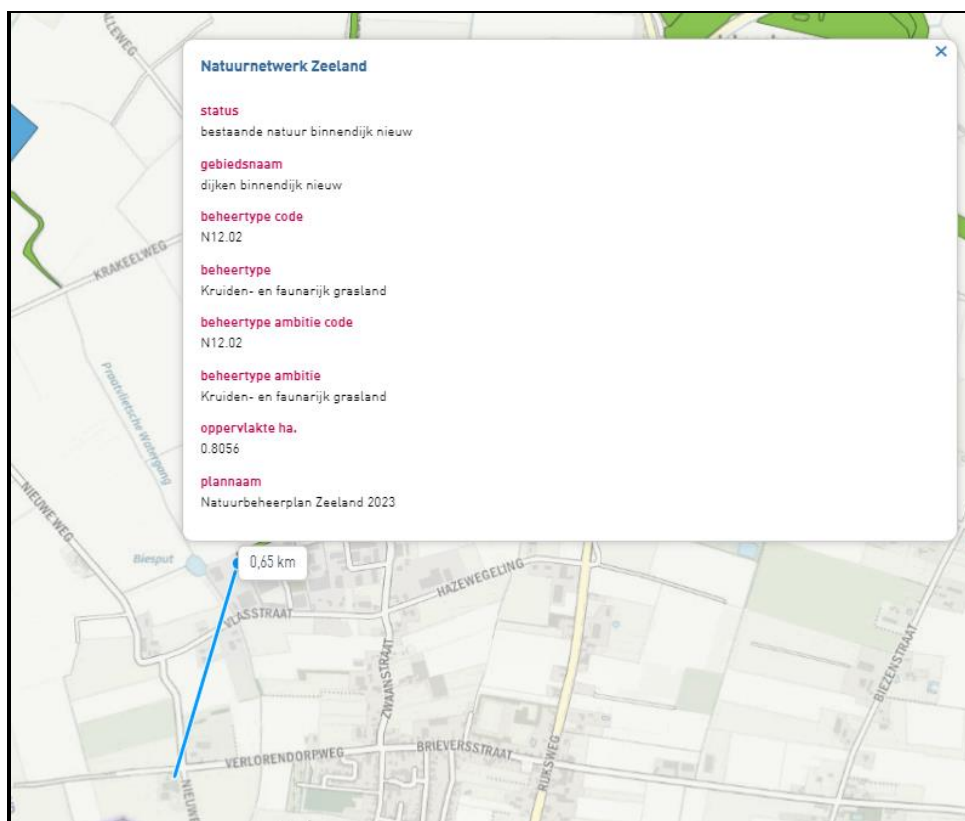
3. Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

De maximaal resterende vierkantemeters aan bijgebouwen aan de Verlorendorppweg 9 Eede wordt vastgelegd op de verbeelding, waardoor heroprichting van de te slopen bebouwing niet meer mogelijk is. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

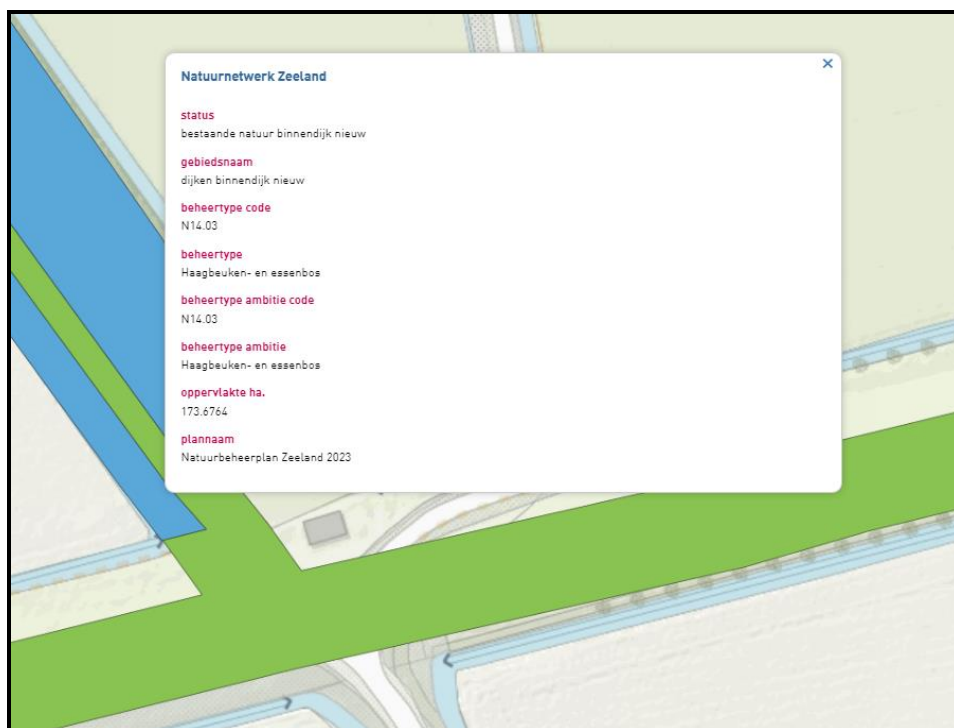
Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. Voor alle drie de locaties is nader onderzocht of de locaties zijn gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. De locaties Mosseldijk en Bosdijk/Sint Pietersdijk vallen op basis van artikel 2.27 afwegingszone namelijk binnen 100 meter van bestaande natuurgebieden. Voor beide locaties betreft de bestaande natuur een binnendijk waardoor deze afwegingszone niet van toepassing is, zie figuur 7. Voor de locatie aan de Verlorendorppweg 9 Eede is het dichtstbijzijnde natuurgebied (binnendijk) op circa 660 meter gelegen.



Figuur 7: Uitsnede Natuurnetwerp Zeeland locatie Mosseldijk 15A



Figuur 8: Uitsnede Natuurnetwerp Zeeland locatie Verlorendorpweg 9 Eede



Figuur 9: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland locatie Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening. De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van drie woningen, maar de verplaatsing van een woning op basis van de rood voor rood regeling en de verplaatsing van twee compensatiewoningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zowel de locatie van de te slopen schuren als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied dan wel gebieden die zijn aangeduid als buurtschappen. De woningen worden ruimtelijk ingepast, sluiten aan op bestaande bebouwingscontouren en zijn van toegevoegde waarde in de omgeving. Tevens zal de feitelijke en planologische verandering op de twee saneringslocaties een enorme kwaliteitsimpuls opleveren voor het landelijk gebied binnen de gemeente Sluis.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling wordt expliciet aangegeven deze regeling in stand te houden om verpaupering van detonerende bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing tegen te gaan. Kwaliteitsverbeteringen binnen landelijke gebied is belangrijk en verdient aandacht.

Beleidsplan Wonen

Op 22 juni 2023 is het beleidsplan Wonen van de gemeente Sluis vastgesteld door de gemeenteraad. In het beleidsplan Wonen worden de woondoelen tot en met 2032 beschreven en wordt aangegeven hoe de gemeente de woondoelen wil bereiken. Het woonbeleid gaat over hoe de gemeente Sluis wil omgaan met locaties, type woningen, aantallen, wonen in combinatie met zorg, verhouding tussen tweede woningen en permanente bewoning en meer. Het doel van het woonbeleid is om de woonfunctie in de 15 woonkernen te verbeteren, waardoor de leefbaarheid wordt behouden en versterkt.

De gemeente Sluis heeft de ambitie om te groeien en een kwalitatief en kwantitatief evenwicht in de woningmarkt in 2040 te bereiken. Deze ambities staan geformuleerd in onder andere het Visiedocument Krachtig Verbonden en het Coalitieakkoord. Ook is de ambitie om te groeien opgenomen in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en in de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. In de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is de wens om te groeien in het aantal huishoudens ook regionaal vastgelegd. Bij het raadsbesluit op de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen is eveneens expliciet de ambitie tot groei vastgelegd. Hierbij is een ambitieprogramma benoemd waarin 845 woningen worden toegevoegd in de periode tot 2030.

Het huidige initiatief betreft de bouw van 3 woningen. Alle drie de woningen worden in het buitengebied gerealiseerd en worden mogelijk gemaakt door het toepassen van regelingen die in het buitengebied woningbouw mogelijk maken. In het beleidsplan Wonen is opgenomen dat per 1 januari 2024 ook deze woningen permanent bewoond moeten worden. Voor trajecten die dit jaar nog als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd geldt deze voorwaarde nog niet. De drie woningen kunnen dan ook zowel voor permanente als tweede woning gebruikt worden.

Beleidskader Verplaatsing bouwtitels in het buitengebied

De gemeente Sluis heeft beleid opgesteld waarbij het verplaatsen van woningen op basis van de rood-voor-rood en ruimte-voor-ruimte regeling in het buitengebied mogelijk is.

Rood-voor-rood

Voor woningen die op basis van de rood-voor-roodregeling worden gerealiseerd geldt dat beleidsmatig is vastgelegd dat het niet wenselijk is dat een kleine woning wordt gesaneerd en dat in ruil hiervoor een aanzienlijk grotere woning wordt gerealiseerd. De omvang van de te slopen woning en de omvang van de nieuwbouwwoning dienen in verhouding met elkaar te staan. Hierdoor mag een nieuwe woning maximaal tweemaal de inhoud hebben van de te slopen woning tot maximaal 1.000 m³.

De bouwtitel aan de Bosweg ontstaat door de sloop van een reeds ingestort gebouw. Dit gebouw had een inhoudsmaat van 250 m³. Dat betekent dat op basis van de beleidsuitgangspunten de nieuwe woning niet meer mag bedragen dan 500 m³. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 120 m².

Ruimte-voor-ruimte

Het bouwen van twee compensatiewoningen op de locatie van de te slopen bedrijfsgebouwen wordt via een wijzigingsbevoegdheid reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de verplaatsing van bouwtitels op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling is eveneens beleid opgesteld. In het huidige geval betreft de verplaatsing van twee bouwtitels uit Eede naar de locatie in Nieuwvliet, een verplaatsing van bouwtitels binnen het buitengebied. Bij een dergelijke verplaatsing dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

Stap 1.

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

De totale oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt 1.971 m². Hierdoor wordt voldaan aan de minimumoppervlakte van sloop van 1.700 m² voor het verkrijgen van twee compensatiewoningen op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^e herziening)'. Aan de voorwaarde van stap 1 wordt voldaan.

Stap 2.

Bij de tweede stap dient beoordeeld te worden of de bouwtitel in aanmerking komt voor verplaatsing.

Het voorliggend initiatief ziet toe op de bedrijfsbeëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Verlorendorppweg 9 Eede. Hierdoor valt het initiatief onder de derde grondslag voor verplaatsing van een bouwtitel in het buitengebied. De agrarische bestemming wordt op het perceel verwijderd en omgezet naar de bestemming Wonen. Gevolg hiervan is dat een agrarische bedrijfsvoering, met alle activiteiten van dien, op deze locatie niet meer mogelijk zijn. Voor wat betreft woon- en leefomgeving is er sprake van een kwaliteitsverbetering op deze locatie.

Stap 3.

Bij stap 3 wordt beoordeeld of de locatie van de nieuwbouwwoning in ruimtelijke zin geschikt is.

De locatie aan de Mosseldijk is gelegen op minder dan 500 meter van de bebouwde kom van Nieuwvliet en is tevens gelegen binnen de lintbebouwing van de Sint Bavodijk en de Mosseldijk. Hiermee voldoet de locatie aan de afstandcriterium (<500 meter) zoals verwoord in het beleid en wordt aansluiting gezocht bij bestaande lintbebouwing. Behoud van de huidige structuur is belangrijk en wordt op basis van het plan voor landschappelijke inpassing ook als zodanig ingepast. Aanwezige bebouwing wordt verwijderd en groenstructuren blijven en infra blijven behouden. Er is gezocht naar een deugdelijke en kwalitatief hoogwaardige invulling van het gebied. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

De gemeente Sluis hanteert voor de oppervlakte bijgebouwen ruimte-voor-ruimte woningen de volgende staffel. Afhankelijk van de omvang van het perceel zijn de oppervlaktes teogestaan conform figuur 10.

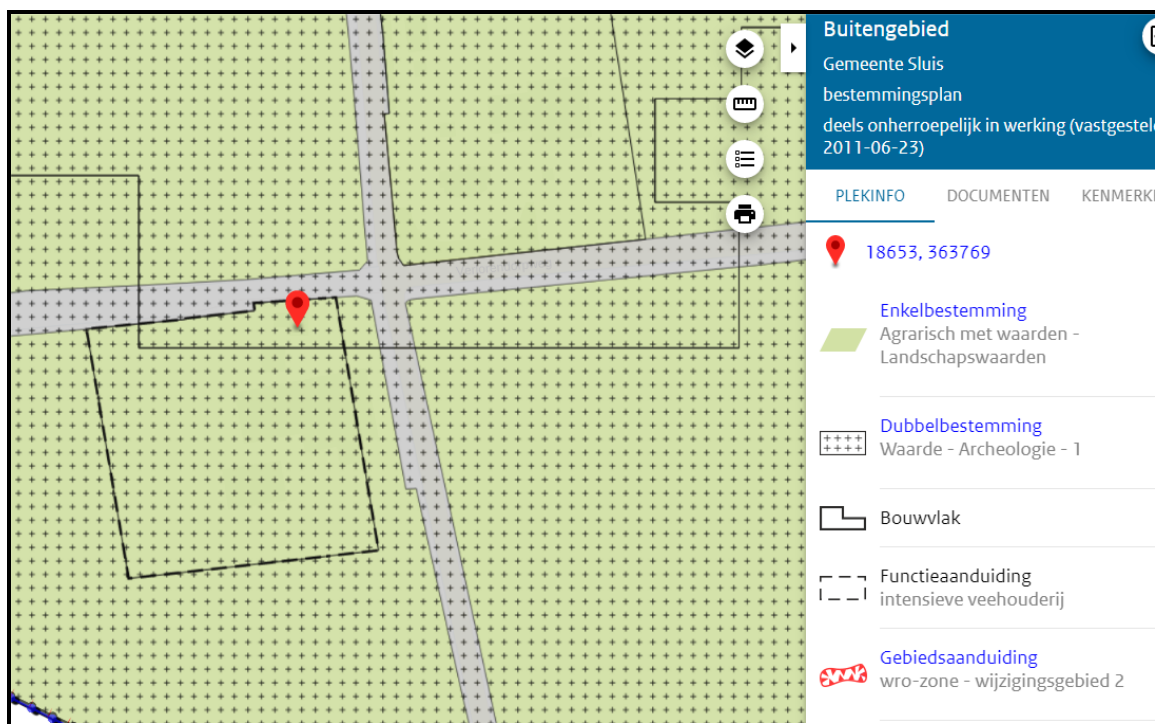
Grootte bouwperceel	Toegestane oppervlakte bijgebouwen
Kleiner dan 500m ²	60m ²
Perceel tussen 500 - 4999m ²	90m ²
Percelen groter dan 5000m ²	120m ²

Figuur 10: Oppervlakte bijgebouwen ruimte-voor-ruimte

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Verlorendorppweg 9 Eede

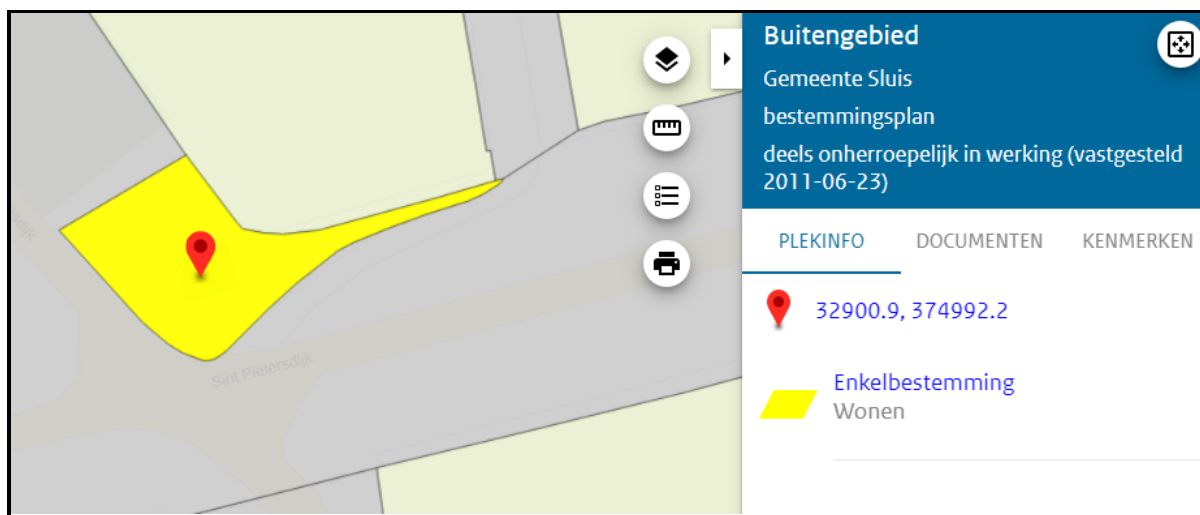
Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en de dubbelbestemming Waarde -Archeologie - 1. De locatie heeft een agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding intensieve veehouderij.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied locatie Verlorendorppweg 9 Eede

Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke

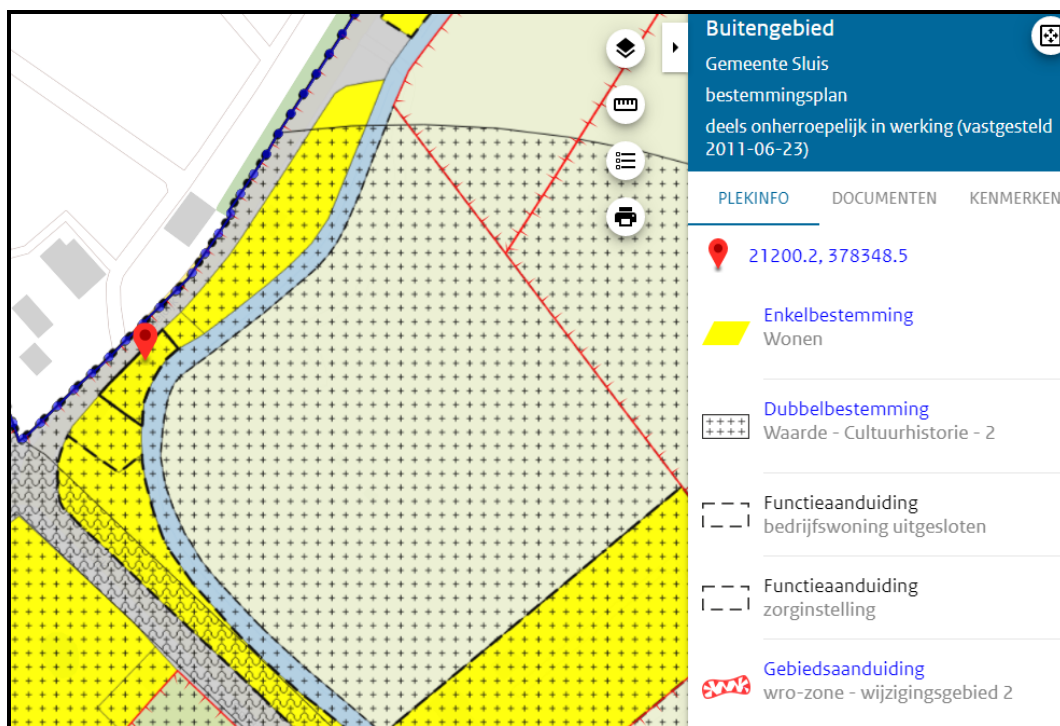
Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'Wonen'.



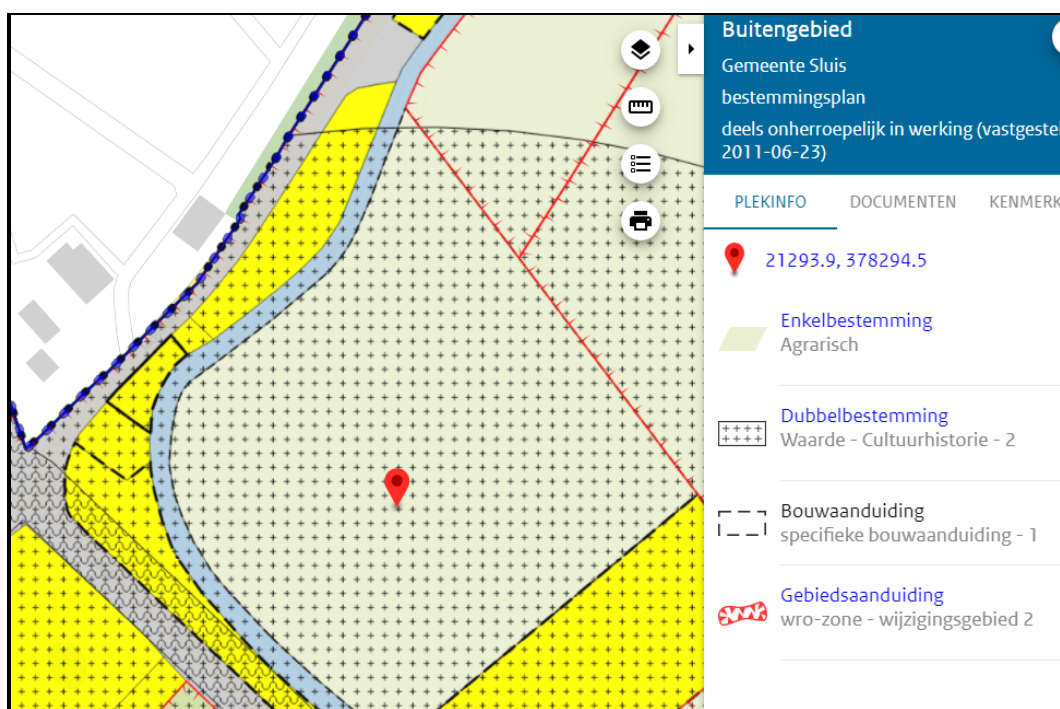
Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke

Mosseldijk 15A Nieuwvliet

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1' en bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De gebiedsaanduiding WRO-zone - wijzigingsgebied 2 is bij de 2^e herziening geschrapt.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied locatie Mosseldijk 15A bebouwing



Figuur 14: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied perceel Oostburg nummer 1292

In artikel 28.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van compensatiewoningen op het huidige agrarische bouwvlak. Nu er binnen dezelfde procedure tevens een verplaatsing van de bouwkvavels aan de orde is kan deze wijzigingsbevoegdheid niet rechtstreeks worden toegepast. Zij is echter wel mede een leidraad om te zien of voldaan wordt aan geldend beleid.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;
 3. het erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;
 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;

De huidige verouderde landbouwschuren aan de Verlorendorppweg zijn storend, detonerend en onbruikbaar geworden. De schuren zijn verouderd, niet meer geschikt voor landbouwkundige activiteiten en bevatten asbest. De eigenaar van de locatie aan de Verlorendorppweg grijpt de sanering van de schuur aan als een volledige herinrichting van de locatie. De compensatiewoningen worden dusdanig gerealiseerd aan de Mosseldijk dat zij aansluitend zijn gelegen aan bestaande lintbebouwing en de bebouwde kom van Nieuwvliet. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 2.

- b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
Op de locatie aan de Verlorendorppweg wordt 1971 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.
- c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
Op de locatie aan de Verlorendorppweg wordt 1.971 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.
- d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
Niet van toepassing.
- e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 van het bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, van een aanduiding in bijlage 6 is geen sprake. Wel is de nieuwbouwlocatie gelegen binnen de molenbiotoop van de molen van Nieuwvliet. Gezien deze molenbiotoop is in de regels een aangepaste bouwhoogte opgenomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2
- f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
De voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.
- g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.
In de regels worden de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen conform vastgesteld beleid gemeente Sluis.
- h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Op de drie percelen is voldoende gelegenheid om per perceel drie auto's op eigen terrein te parkeren, voor nadere toelichting zie hoofdstuk 3.4.

- i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.7.
- j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 3.10.
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 3.10. Aan de afstandscriteria tot bedrijven wordt voldaan.

Zowel aan het beleidskader verplaatsen bouwtitels als aan de voorwaarden gesteld in artikel 28.6.2 wordt voldaan.

De woningen aan de Mosseldijk 15A Nieuwvliet zijn niet op basis van de vigerende bestemmingsplan te realiseren. Om de woningen op deze locatie te realiseren, de schuren en agrarische bestemming aan de Verlorendorppweg 9 Eede en de bestemming Wonen aan de Bosdijk/Sint Pietersdijk weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan te worden doorlopen.

3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt met name de locatie aan de Mosseldijk 15A Nieuwvliet beschreven. Op de locaties aan de Verlorendorppweg 9 Eede en de Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke blijft de ruimtelijke impact namelijk altijd positief nu de activiteiten daar afnemen. Waar noodzakelijk wordt naar alle drie de locaties verwezen.

3.1 Natuur Gebiedsbescherming

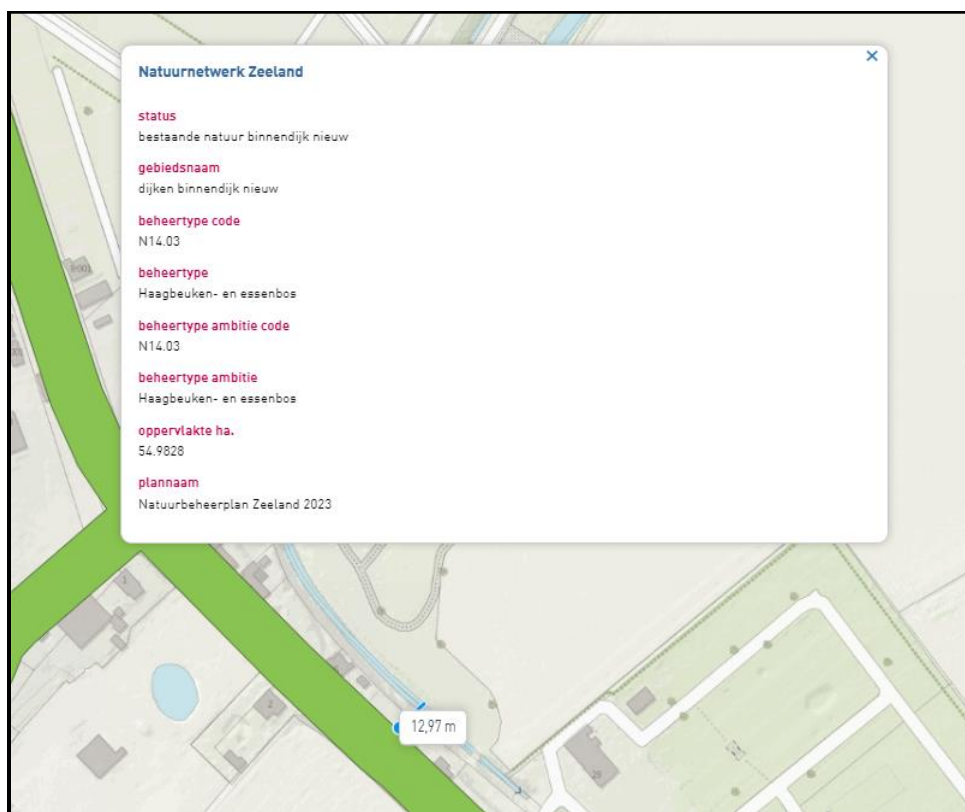
Mosseldijk 15A Nieuwvliet

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied (Westerschelde & Saeftinghe) bedraagt circa 1,6 kilometer. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouw- en sloopfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van drie vrijstaande woningen. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woningen blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding, zie bijlage 3.

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de aanduiding dijken binnendijk nieuw (Sint Bavodijk). Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.

De locatie aan de Mosseldijk 15A is momenteel in gebruik als weiland en ingericht met kleine schuilgelegenheden voor dieren en de opslag van materialen. De gebouwen worden intensief gebruikt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren. Voor het waarborgen van alle mogelijke natuurwaarden is de locatie tevens bezocht door een ecologisch deskundige.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.



Figuur 15: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2022

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing aan de Verlorendorppweg 9 Eede en de locatie aan de Mosseldijk 15A Nieuwvliet. Beide locaties zijn bezocht. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Wieland Adviesbureau.

Mosseldijk 15A Nieuwvliet

Op de locatie Mosseldijk 15A Nieuwvliet zal bebouwing gesloopt worden. Het betreft verschillende stallen. Het terrein heeft de functie zorgboerderij. Verspreid over het terrein bevinden zich huisdieren die door cliënten van de zorgboerderij verzorgd worden. Deze huisdieren hebben een schuilplaats in de stallen. De schuren bestaan uit hout. Bij de herinrichting zullen de stallen verdwijnen. Er wordt geen beplanting gekapt. Geconcludeerd wordt dat de gebouwen niet geschikt zijn als verblijfplaats. Indien bestaande groenelementen verwijderd zouden worden dient wel nader onderzoek uitgevoerd te worden, zie bijlage 4.

Verlorendorppweg 9 Eede

De situatie aan de Verlorendorppweg 9 Eede wordt in de conclusie als volgt omschreven:

‘Op de locatie Verlorendorppweg 9 te Eede wordt bebouwing gesloopt en een nieuwe schuur gebouwd. De te slopen bebouwing bestaat uit koeien- en varkensstallen op een landbouwerf. De te slopen bebouwing is nog niet geschikt als verblijfplaats voor grondgebonden zoogdieren. De bebouwing is wel geschikt als verblijfplaats voor . Of deze er voorkomen en wat de functie is van de stallen is niet bekend. Hiervoor dient een nader onderzoek conform het Vleermuisprotocol 2021 uitgevoerd te worden. De te slopen bebouwing is geschikt als broedplaats voor de huismus, of deze hier daadwerkelijk broeden dient nader onderzocht te worden. De te slopen bebouwing is niet geschikt als broedlocatie voor andere vogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Algemene soorten zijn wel te verwachten als broedvogels. Voor deze soorten geldt dat er door sloop buiten de broedperiode voorkomen kan worden dat broedvogels verstoord worden. Een gunstige periode om te slopen is na 15 augustus en voor 15 maart. Er zijn voldoende alternatieve broedplaatsen in de omgeving.’ Genoemde vleermuisonderzoek is inmiddels lopende en zal worden toegevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de Quicksan natuurwetgeving wordt verwezen naar bijlage 5.

3.2 Cultuurhistorie

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

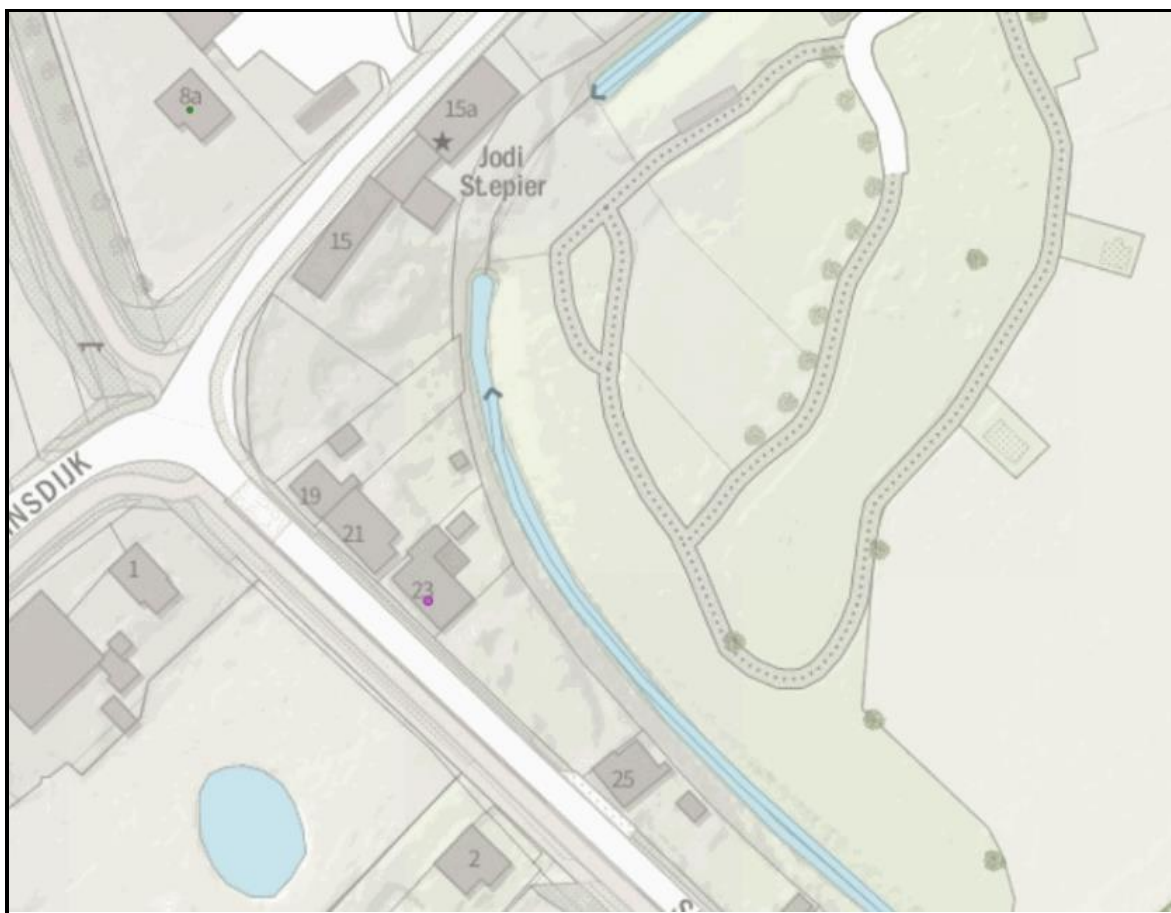
Mosseldijk 15A Nieuwvliet

De percelen aan de Mosseldijk zijn gelegen aan de rand van stedelijk gebied. Binnen het plangebied zelf zijn geen Rijksmonumenten en cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland is de aangrenzende dijk aangemerkt als historisch landschapselement. In de omgeving is aan de Sint Bavodijk 23 een MIP-object gelegen. De historische boerderij aan de Mosseldijk 8 is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De boerderij wordt als volgt omschreven:

De voormalige boerderij ligt temidden van een camping. Op het verstoorde erf bevinden zich een woonhuis, een schuur, een schuurtje, een moderne garage en verschillende campingfaciliteiten. Het woonhuis uit 1948 staat op de plaats van een voorganger die in de oorlog is verwoest maar is later gemoderniseerd (gevelindeling, vensters). De wederopbouwschuur (gevelsteen: 1954) is omgebouwd tot een receptie van een camping, waardoor de oorspronkelijke schuurfunctie aan de voorzijde nauwelijks herkenbaar is. De kopgevel (met woonhuisvensters) is witgeschilderd. De langsgevel toont nog slechts sporen van een voormalige deeldeur. Het zadeldak is gedekt met golfplaten. De schuur vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarde meer.

Tussen de 200 en 300 meter afstand is de molen van Nieuwvliet gelegen. Deze naamloze stenen grondzeiler is gebouwd in 1850. Tot 1954 is deze beltmolen als korenmolen in gebruik geweest. Van 1979-1980 is de molen gerestaureerd en opnieuw in gebruik genomen als korenmolen.

De bouw van de woningen heeft geen nadelige gevolgen voor bovengenoemde elementen. De woningen worden op ruime afstand van de Sint Bavodijk gerealiseerd en er geen werkzaamheden aan de dijk zelf verricht zullen worden. Ter bescherming van de molen is voor nieuwe bouwwerken binnen een afstand van 200-300 een maximale bouwhoogte van toepassing. Deze bouwhoogte is opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Afwijken van deze hoogte is mogelijk indien wordt aangetoond dat er geen belemmering is van de windvang voor de molen.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

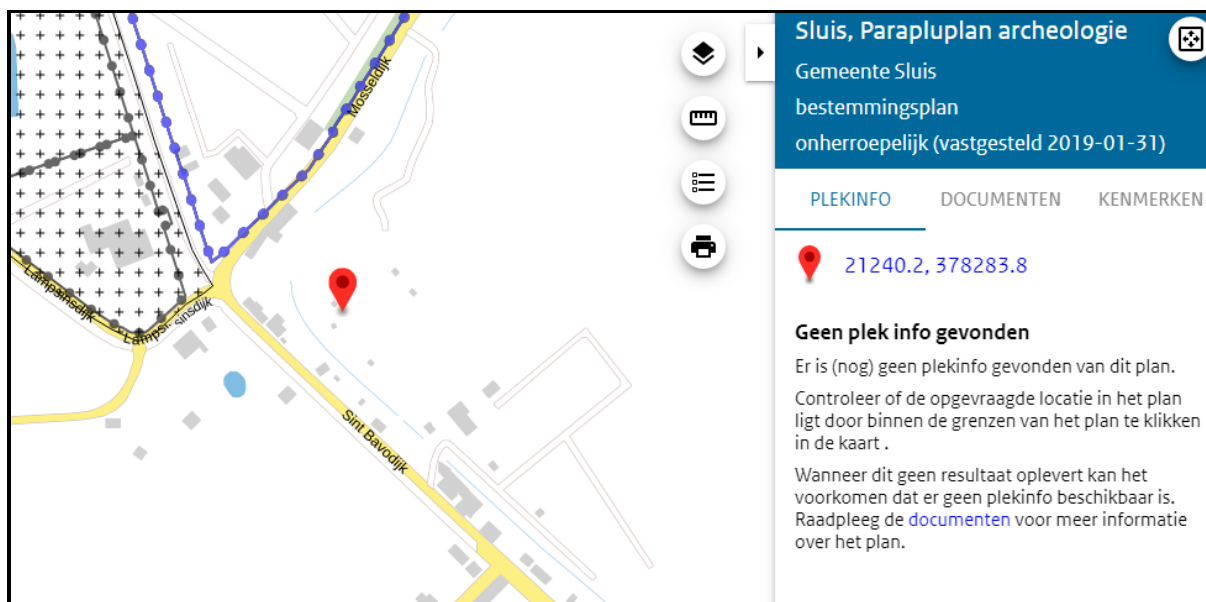
3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Mosseldijk 15A Nieuwvliet

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied niet aangeduid als archeologisch waardevol. Het gebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid met een lage verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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



Figuur 17: Uitsnede Parapluplan archeologie gemeente Sluis

Verlorendorpweg

In het bestemmingsplan Parapluplan archeologie is de locatie aangeduid met Waarde – Archeologie 2. Bij verstoringen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het gebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente aangeduid als hoge verwachtingswaarde. Deze waarde is tevens verwerkt in het Parapluplan archeologie. Bij de sloopmelding dient rekening te worden gehouden met de regels gesteld bij de genoemde Waarde-Archeologie 2. De dubbelbestemming is opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Mosseldijk 15A Nieuwvliet

De Mosseldijk is een lokale verbindingsweg welke in westelijke richting uitkomt aan de Sint Bavodijk waarna in zuidelijke richting de kern van Nieuwvliet wordt bereikt. In oostelijke richting leidt de Mosseldijk richting Groede.

Het toevoegen van 3 vrijstaande woningen leidt tot een geringe toename van verkeer. Voor de categorie koop, huis, vrijstaand is bij de categorie rest bebouwde kom niet stedelijk een norm van 8,2 verkeersbeweging per woning opgenomen. In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen met 25 toe. Deze verkeersbewegingen zijn inpasbaar. In het parapluplan parkeren van de gemeente Sluis is voor een vrijstaande woning de norm van 2,4 parkeerplaats per woning opgenomen. Per woning worden bij de woning drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Verlorendorppweg 9 Eede

De Verlorendorppweg is een lokale verbindingsweg welke in oostelijke richting uitkomt in de kern Eede en in zuidelijke richting naar de Belgische grens leidt. Het plan leidt tot een afname van verkeersbewegingen nu de agrarische bestemming wordt omgezet naar woondoeleinden. Zwaar transport zoals tractoren en vrachtwagens worden vervangen door met name personenauto's. Ook de hoeveelheid en de duur van verkeersbewegingen neemt hierdoor sterk af. Tevens zijn op de locatie zelf voldoende parkeervoorzieningen (minimaal 3) aanwezig en is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke

De locatie bevindt zich op de kruising van de Bosdijk/Sint Pietersdijk en is een lokale verbindingsweg in het buitengebied tussen de kernen Hoofdplaat, IJzendijke en Biervliet. Het plan leidt tot een afname van verkeersbewegingen nu de bestemming Wonen wordt verwijderd en de locatie enkel weer als landbouwgrond gebruikt kan worden.

3.5 Technische infrastructuur

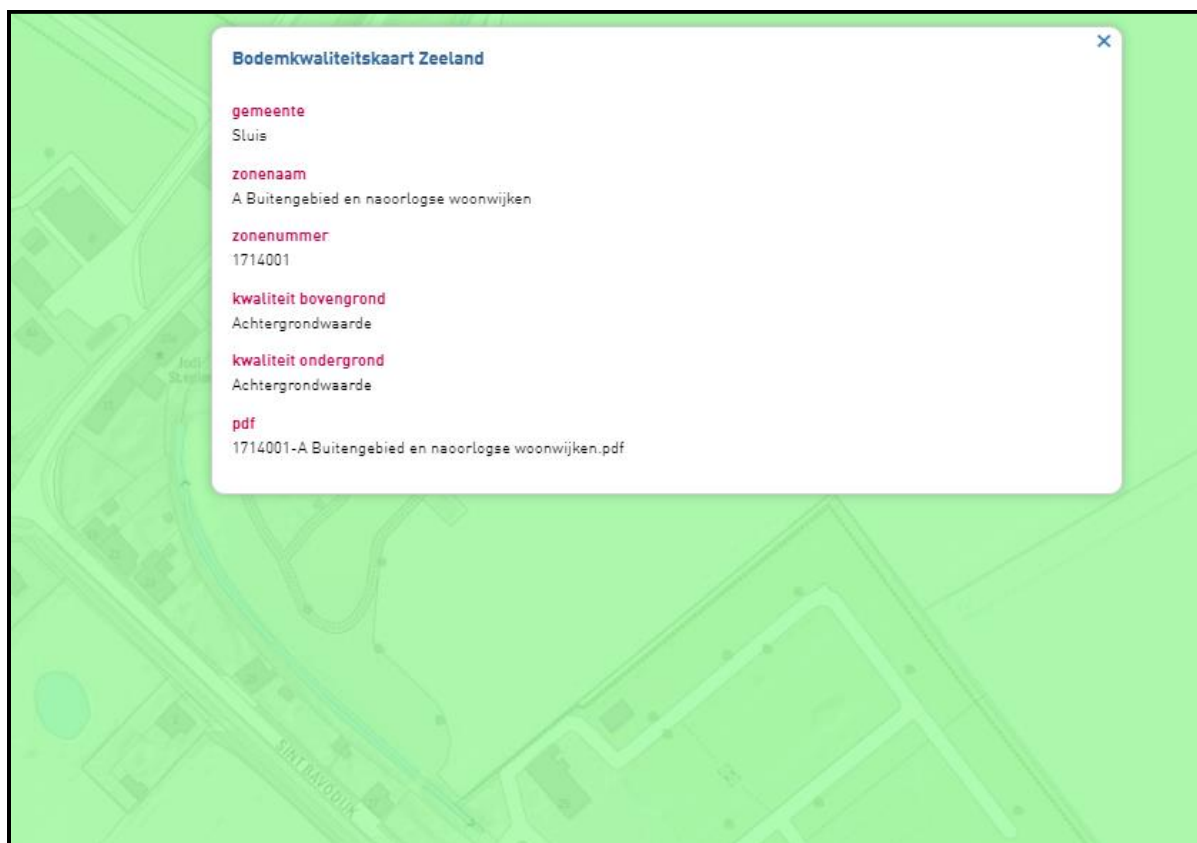
De omgeving van de Mosseldijk 15A is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water en elektra). Ten behoeve van de bouw van de woningen aan de Mosseldijk 15A Nieuwvliet zullen elektra en water moeten worden doorgetrokken naar het plangebied. De nieuwe woningen worden aangesloten op de riolering. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente Sluis en zal een technisch plan worden uitgewerkt. Aansluiting kan door het plaatsen van een drukrioolgemaal. Het drukrioolgemaal moet aan de gemeentelijke eisen voldoen om beheer en onderhoud door gemeente over te laten nemen.

3.6 Bodem

Volgens Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Mosseldijk 15A Nieuwvliet

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van drie woningen aan de Mosseldijk 15A Nieuwvliet. In deze woningen zijn dan ook permanent personen aanwezig. De locatie ligt op basis van de bodemkwaliteitskaart (bkk) van de gemeente Sluis in de zone "buitengebied en naoorlogse woonwijken (<achtergrondwaarde)"(schoon). Voor zover bekend is de locatie enkel landbouwgrond geweest. Op basis van de historische toets (raadplegen historische kaarten, archief en bodeminformatiesysteem) zijn er geen bodembedreigende gegevens bekend van deze locatie en mag de kwaliteit van de zonering van de bkk worden aangenomen, zie figuur 18. Tevens is de locatie niet in gebruik geweest voor boomgaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Bodemonderzoek voor de locatie Mosseldijk 15A Nieuwvliet is niet noodzakelijk. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit



Figuur 18: Uitsnede bodemkwaliteitskaart Zeeland

Verlorendorpweg 9 Eede

De locatie aan de Verlorendorpweg wordt omgezet van Agrarisch naar Wonen. Bij een functiewijziging is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat bij drie boringen onbekende puinvermenging is geconstateerd, geadviseerd wordt nader onderzoek naar asbest uit te voeren. De overige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek, zie bijlage 6. Het specifiek onderzoek naar asbest is vervolgens uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat nader asbestonderzoek niet noodzakelijk is, zie bijlage 7.

3.7 Geluid

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

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen aan de Mosseldijk zal bij de voorgenomen ontwikkeling zeer beperkt toenemen. Voor wat betreft de verkeersbewegingen is dit nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. De Mosseldijk biedt in westelijke richting een goede ontsluiting naar de openbare weg. Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om te keren en te parkeren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden drie burgerwoningen opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB. De woningen worden zowel ten opzichte van de Mosseldijk als van de Sint Bavodijk op ruime afstand van de weg gerealiseerd. De dichtstbijzijnde afstand van een woning tot de Sint Bavodijk bedraagt circa 70 meter. Tussen de weg en het bouwvlak zijn nog andere burgerwoningen en groenaanplant gelegen (bomen en struiken). In combinatie met de vereisten vanuit het Bouwbesluit zullen de woningen voldoen aan de wettelijke norm van 48 deciBell.

3.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De bouw van drie woningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		56
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19: NIBM-tool

3.9 Externe veiligheid

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabel of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

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

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

In de omgeving van de nieuw te realiseren burgerwoningen zijn twee recreatieterreinen gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied is een kampeerterrein (sbi-552) gelegen en aan de zuidzijde een kleinschalig kampeerterrein, de VNG hanteert voor kampeerterreinen een minimale richtafstand van 50 meter voor het onderdeel geluid. De VNG-brochure stelt deze richtafstand met een trede kan worden verlaagd. In dit specifieke geval van 50 meter naar 30 meter.

In onderhavig geval is er gezien het omliggende gebied sprake van functiemenging. In de omgeving van de nieuwe woningen komen andere functies voor zoals recreatieterreinen en is sprake van lintbebouwing langs de Sint Bavodijk. Daarnaast is de Sint Bavodijk tevens een drukke ontsluitingsweg voor het kustgebied. De bouwvlakken voor de drie woningen zijn gelegen op minimaal 30 meter van deze terreinen. Andere bedrijvigheid is in de omgeving niet aanwezig. Omliggende burgerwoningen zijn eveneens op voldoende afstand gelegen. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

3.11 M.e.r.-beoordeling

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

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

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van een woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de rand van de kern. De ontwikkeling is

qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. Daarnaast is door de gemeenteraad op 21 juni 2018 besloten dat voor ontwikkelingen kleiner dan 12 woningen geen besluit in het kader van het Besluit m.e.r. noodzakelijk is. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de Beschermingszone B Primair. Nieuwe bebouwing wordt echter buiten deze zone gerealiseerd.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>150</td><td>720</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>740</td><td>1155</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De ontwikkeling van de locaties aan de Verlorendorppweg en Bosdijk betreffen beide een afname van verhard oppervlak. Voor de Verlorendorppweg de sloop van minimaal 1971 m² dakoppervlak en bij de Bosdijk circa 60 m². Bij mogelijke wijziging van vuilwaterlozing aan de Verlorendorppweg zal met het Waterschap in overleg worden getreden.</i> <i>Aan de Mosseldijk is er wel sprake van de toename van verharding. Voor de nieuwe bebouwing, drie woningen met bijgebouw wordt 720 m² ingeschat. De te slopen bebouwing bedraagt 150 m². Hemelwater op de huidige bebouwing infiltreerde in de bodem. Op</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	150	720	1	dichte bodemver harding	740	1155	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	150	720	1																		
dichte bodemver harding	740	1155	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		

	het terrein is reeds verharding aanwezig. Van deze verharding wordt 245 m² verwijderd en wordt 660 m² extra verharding gerealiseerd. Dit betekent een toename van 1875-890=985 m² verhard oppervlak. De noodzakelijke waterberging bedraagt 985x0,147=145 m³. De waterberging zal voorzien worden door de aanleg van 3 waterpoelen, een poel per woning en in totaliteit 760 m² op maaiveldniveau. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de benodigde en toekomstige waterberging. Tevens zijn de poelen opgenomen op het plan voor landschappelijke inpassing.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De nieuwe woningen worden aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt geloosd op de nieuw aan te leggen waterpoelen aan de achterzijde van het terrein.
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De waterpoelen zullen in de zomerperiode ondiep zijn wat verdrinkingsgevaar zal verkleinen.

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten (5 meter) welke zijn gelegen rondom het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder. Rondom de sloten wordt geen beplanting of bebouwing toegevoegd waardoor voldaan kan worden aan de afstandscriteria uit de Keur.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woningen zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Mosseldijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe woningen resulteren in een zeer geringe toename van extra verkeer.</i> <i>De woningen worden bereikt langs de Mosseldijk. In overleg met het waterschap wordt momenteel bezien om een extra uitrit te realiseren, dit tevens ter ontlasting van de bestaande uitrit.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woningen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

5. Juridisch

5.1 Algemeen

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

5.2 Verbeelding

Mosseldijk 15A Nieuwvliet

Het plangebied verkrijgt gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk Agrarisch met aanduiding landschappelijke inpassing. Tevens wordt over het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 opgenomen. Verder is de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing opgenomen.

Verlorendorpweg 9 Eede

De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in Wonen. Tevens wordt de maximale maat aan bijgebouwen, 271 m², en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 opgenomen op de verbeelding. Verder zijn de voorwaardelijke verplichtingen landschappelijke inpassing en slopen opgenomen.

Bosdijk/Sint Pietersdijk IJzendijke

De bestemming Wonen wordt gewijzigd in Agrarisch en is de voorwaardelijke verplichting slopen opgenomen.

5.3 Regels

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

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt ook voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten

waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade en de sloop van de schuren aan de Verlorendorpweg te Eede en de vervallen woning te IJzendijke.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Deze reacties van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt het plan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

7.2 Conclusie

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