

Gemeente Sluis

Partiële herziening Wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan

Toelichting, regels en analoge verbeelding

11 december 2018

Kenmerk 1714-03-T01

Projectnummer 1714-03

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Planbeschrijving	2
2.1. Ligging plangebied	2
2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling	2
2.3. Planbeschrijving	3
2.4. Duurzaam beheer	3
3. Planologisch juridische regeling	4
3.1. Algemeen	4
3.2. Verbeelding	4
3.3. Regels	4
4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
4.1. Economische uitvoerbaarheid	6
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
4.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	6

1. Inleiding

Op 21 april 2015 is het wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit wijzigingsplan is opgesteld aan de hand van de verkaveling van het gebied. Door voortschrijdend inzicht wil de initiatiefnemer de waterpartij op het landgoed vergroten. Als gevolg daarvan moeten ook beide bouwblokken opschuiven (zie afbeelding 1).

Deze herontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan biedt. Artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Van deze mogelijkheid wordt door middel van deze partiële herziening gebruik gemaakt en wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de herontwikkeling van dit gedeelte van het landgoed gegeven.

Afbeelding 1: Bestaande en toekomstige inrichting.



De ruimtelijke gevolgen van deze aanpassing zijn zeer beperkt. Daarom heeft de onderhavige partiële herziening een beknopte toelichting. Er is geen samenvatting van het beleid van het Rijk en de provincie Zeeland opgenomen en er is evenmin onderzoek uitgevoerd.

2. Planbeschrijving

2.1. Ligging plangebied

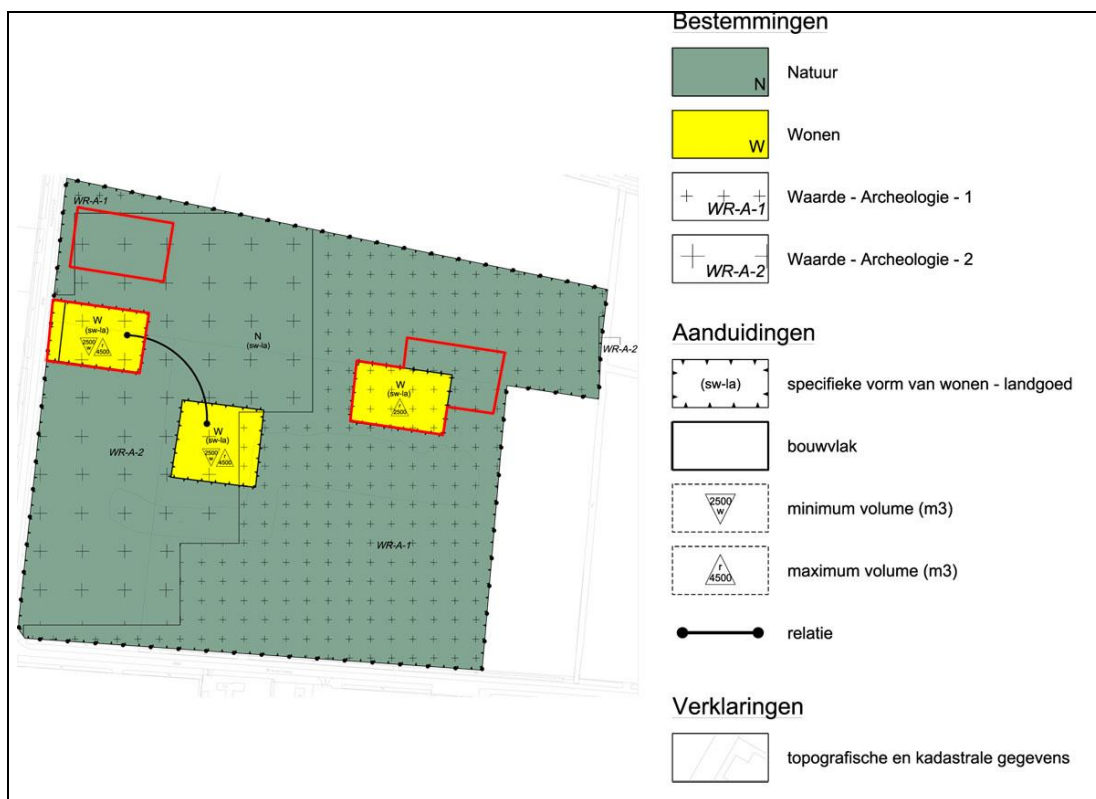
Het plangebied bestaat uit de twee bestaande bouwvlakken op het landgoed Vuilpan en uit de twee toekomstige bouwvlakken. De bestemmingen "Wonen" en "Natuur" worden daarbij oppervlakteneutraal uitgewisseld.

2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

De locatie ligt in het plangebied van het wijzigingsplan Brierversweg, Landgoederen Vuilpan dat op 21 april 2015 door het college van burgemeester en wethouders van Sluis is vastgesteld. Het plangebied dat onderdeel uitmaakt van deze partiële herziening heeft twee bestemmingen, te weten "Natuur" en "Wonen". In de beide bestemmingen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwonen' aangegeven. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is het minimum en het maximum volume aangegeven.

Het gehele perceel heeft twee archeologische dubbelbestemmingen: "Waarde - Archeologie - 1" en "Waarde - Archeologie - 2".

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



2.3. Planbeschrijving

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

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

Inmiddels is één woning gerealiseerd. Door voortschrijdend inzicht wil de initiatiefnemer de waterpartij op het landgoed vergroten. Als gevolg daarvan moeten beide andere bouwblokken opschuiven. Het concept dat destijds voor de landschappelijke inrichting van de landgoederen is gehanteerd, blijft daarbij als uitgangspunt gelden voor de nu ontworpen situering van de bouwblokken. Doordat de locaties nog verder van de Brieversweg worden gesitueerd, zijn er geen belemmeringen voor wat betreft geluidsbelasting en luchtkwaliteit.

2.4. Duurzaam beheer

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

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

Het beheer zal overeenkomstig het Inrichtings- en Beheerplan geschieden. Dit Inrichtings- en Beheerplan is in mei 2018 aangepast naar aanleiding van recente ontwikkelingen in de planvorming. De beheerdoelen zijn zoveel mogelijk gelieerd aan de door de overheid opengestelde beheerspakketten.

3. Planologisch juridische regeling

3.1. Algemeen

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

Deze partiële herziening van het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding.

3.2. Verbeelding

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

Op het linker landgoed dient de gezamenlijke inhoud van de twee woningen op grond van de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan minimaal 2.500 m³ en maximaal 4.500 m³ te bedragen. Om de onderlinge relatie tussen beide bouwvlakken op het linker landgoed vast te leggen is in het vigerende wijzigingsplan de aanduiding 'relatie' op de verbeelding aangegeven. Gelet op de provinciale verordening is het maximum bebouwd oppervlak gemaximeerd op 3% van het totaal oppervlak van het landgoed. Het landgoed heeft een oppervlakte van 110.404 m². Derhalve mag maximaal 3.312 m² worden bebouwd. Ook in de onderhavige partiële herziening is de aanduiding 'relatie' op de verbeelding aangegeven. Deze aanduiding legt een relatie tussen het westelijke bouwvlak dat door middel van deze partiële herziening wordt verschoven en het bouwvlak uit het vigerende wijzigingsplan, waar inmiddels al een landhuis is gerealiseerd.

De papieren analoge verbeelding is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat één kaartblad (genummerd 1714-03-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

3.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het Wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan en de Partiele herziening Wijzigingsplan Brieversweg, Landgoederen Vuilpan wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het wijzigingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het wijzigingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het

opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het wijzigingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

4.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Gelet op de marginale aanpassing van de stedenbouwkundige opzet is geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd.