

Wijzigingsplan Watervlietseweg 38 IJzendijke



27 maart 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied en plangrens
- 1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

- 4.1 Stedenbouw en volkshuisvesting
- 4.2 Landschappelijke inpassing
- 4.3 Mobiliteit en parkeren
- 4.4 archeologie/historie
- 4.5 wettelijk kader

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

- 5.1 Bodem
- 5.2 Geluid
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Externe veiligheid
- 5.5 Bedrijven en milieuzonering
- 5.6 Agrarische bedrijven
- 5.7 Duurzaam bouwen
- 5.8 Natuur

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

- 6.1 Waterbeleid
- 6.2 Waterhuishoudkundige situatie
- 6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling
- 6.4 Afweging m.b.t. wateraspecten
- 6.5 Overleg Waterschap

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

- 7.1 Uitgangspunten
- 7.2 De gekozen bestemmingen
- 7.3 Toelichting op de regels en de plankaart

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

- 8.1 Economische uitvoerbaarheid
- 8.2 Grondexploitatie

Hoofdstuk 9 procedure

- 9.1 Omgevingsdialoog
- 9.2 Vooroverleg
- 9.3 Zienswijzen

Bijlagen:

Bijlagen:

Bijlage 1 Lijst van Monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden Sluis

Bijlage 2 Bodemonderzoek 23220074_rap01_v1_def[3556] BODEM jun 22

Bijlage 3 Ecologie quickscan sloop bebouwing watervlietseweg IJzendijke

Bijlage 4 Memo stikstofdepositie

ROMAnO
Planologisch adviesbureau

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Watervlietseweg 38 te IJzendijke ligt het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer(s). Sinds 2000 was de knaagdierfokkerij Medusa op dit adres gevestigd. In 2008 is zorgboerderij 'De Omslag' daarbij gekomen als verbreding. Het echtpaar (initiatiefnemers) die ook wonen aan de Watervlietseweg 38 in de bestaande agrarische bedrijfswoning, hadden de taken verdeeld. De vrouw was vooral betrokken bij het zorgdeel waarbij de man de knaagdierfokkerij voor zijn rekening nam. De zorgfunctie is inmiddels gestopt met name vanwege gezondheidsredenen. Initiatiefnemers zijn aan het nadenken gegaan over de toekomst en hebben de gemeente verzocht om principemedewerking na het indienen van een principeverzoek.

De initiatiefnemers willen het agrarisch bedrijf saneren, een nieuwe (extra) woning bouwen op het perceel aan de Watervlietseweg 38 en de huidige (bedrijfs)woning met bijgebouwen verkopen. Onderstaande motivatie is de uitwerking van de principemedewerking (d.d. 10-02-2022) waarbij de gemeente Sluis verwijst naar twee wijzigingsbevoegdheden die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen en de Nieuwe Economische Drager-regeling.

Initiatiefnemers moeten voldoen aan de voorwaarden van artikelen 3.6.4 en 28.6.2. van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' (2^e herziening). Hierdoor kunnen initiatiefnemers een nieuwe woning bouwen naast de bestaande agrarische bedrijfswoning en wordt daarvoor het agrarisch bedrijf en de agrarische activiteiten beëindigd en wordt onder andere minimaal 500 m² aan oude stallen gesloopt. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding: maximaal 2 woningen toegestaan.

De bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur die op het perceel aanwezig is werd voor de zorgboerderij gebruikt. Het is de bedoeling deze schuur te behouden middels een NED-regeling.

De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' (2^e herziening). Tevens wordt in het wijzigingsplan een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit wijzigingsplan zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat daarom medewerking verleend kan worden.

1.2 Ligging plangebied en plangrens



Afbeelding 1 bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied en eigendom van initiatiefnemers betreft de percelen kadastraal bekend als Oostburg sectie F percelen 923 en 924 zoals hierboven weergegeven in de luchtfoto. De grenzen van de kadastrale percelen zijn gelijk aan die van het plangebied.



Afbeelding 2: locatie met drone gezien vanuit noordwestelijke zijde, bron: initiatiefnemers

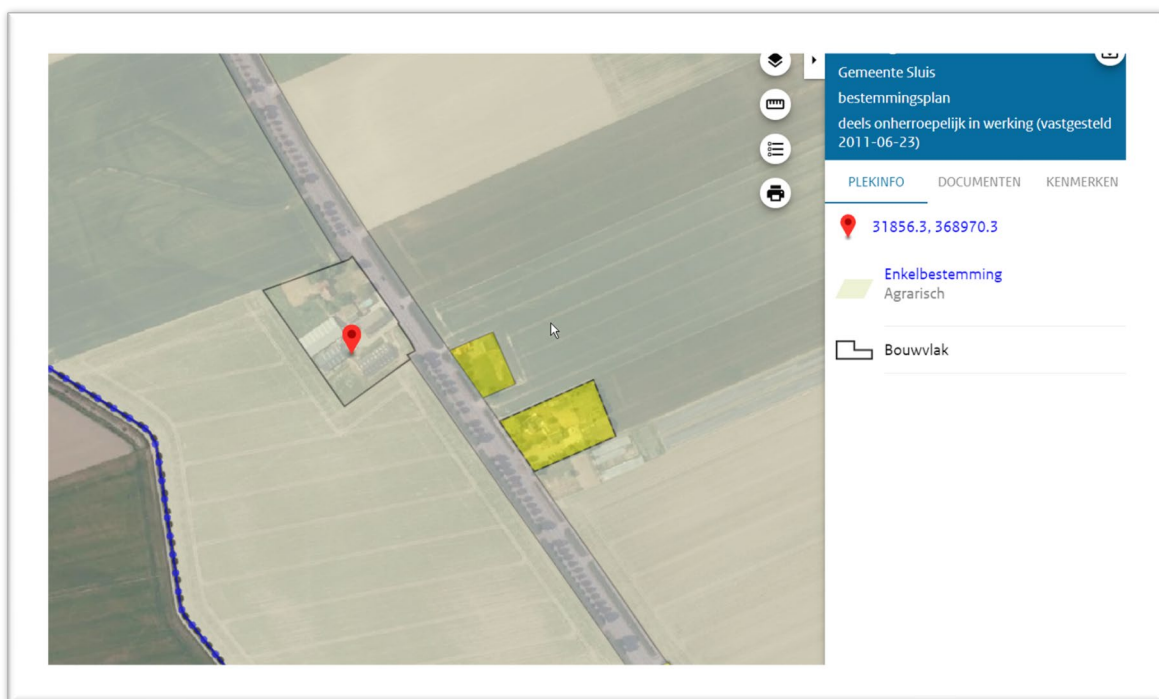
1.3 Het vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 3: plangebied en de directe omliggende bestemmingen Bron Ruimtelijkeplannen.nl

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 23-06-2011). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch', met bouwvlak. Op 28-05-2015 is de 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied Sluis vastgesteld. De verbeelding is niet gewijzigd, de regels bij het bestemmingsplan (gedeeltelijk) wel.

Het perceel Watervlietseweg 38 is op afbeelding 3 gemarkeerd met de rode cursor. Op het perceel is 1 bedrijfswoning toegestaan. Het perceel is bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Afbeelding 4: huidige bestemming agrarisch met bouwvlak bron: ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie



Afbeelding 5: luchtfoto locatie bron: initiatiefnemers

Op de locatie is sinds 2000 de knaagdierfokkerij Medusa gevestigd daarbij zijn de eigenaren in de daarop volgende jaren ook mensen met een beperking gaan begeleiden. In 2008 is daardoor de zorgboerderij 'De Omslag' ontstaan. De Omslag heeft sinds 2012 tot 2023 bestaan.

Vanwege persoonlijke omstandigheden en ontwikkelingen willen de eigenaren een gedeelte van het perceel met woning verkopen en de knaagdierfokkerij saneren. Op de plek waar nu de stal staat ten behoeve van de knaagdierfokkerij willen de eigenaren een ruimte-voor-ruimte woning bouwen om daar zelf te gaan wonen.



Afbeelding 6: plangebied bron ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied is kadastraal bekend als Oostburg sectie F percelen 923 en 924 met een totale omvang van 11.500 m² (zie afbeelding 6). Op de percelen staat een bedrijfswoning waar

initiatiefnemers wonen met tuin en een erf. Achter op de percelen staan een drietal grote loodsen en twee kleinere bijgebouwen. De grotere loodsen hebben een oppervlakte van circa 2.600m². De vierde loods/schuur die het dichtst bij de watervlietseweg is gesitueerd heeft cultuurhistorische waarde. Deze zal gebruikt worden (en wordt het momenteel al) voor de zorgboerderij. De grootste loods achter op het terrein is modern (gebouwd in 2004). Een overzichtstekening vindt u in afbeelding 7, 8 en 9 hieronder.



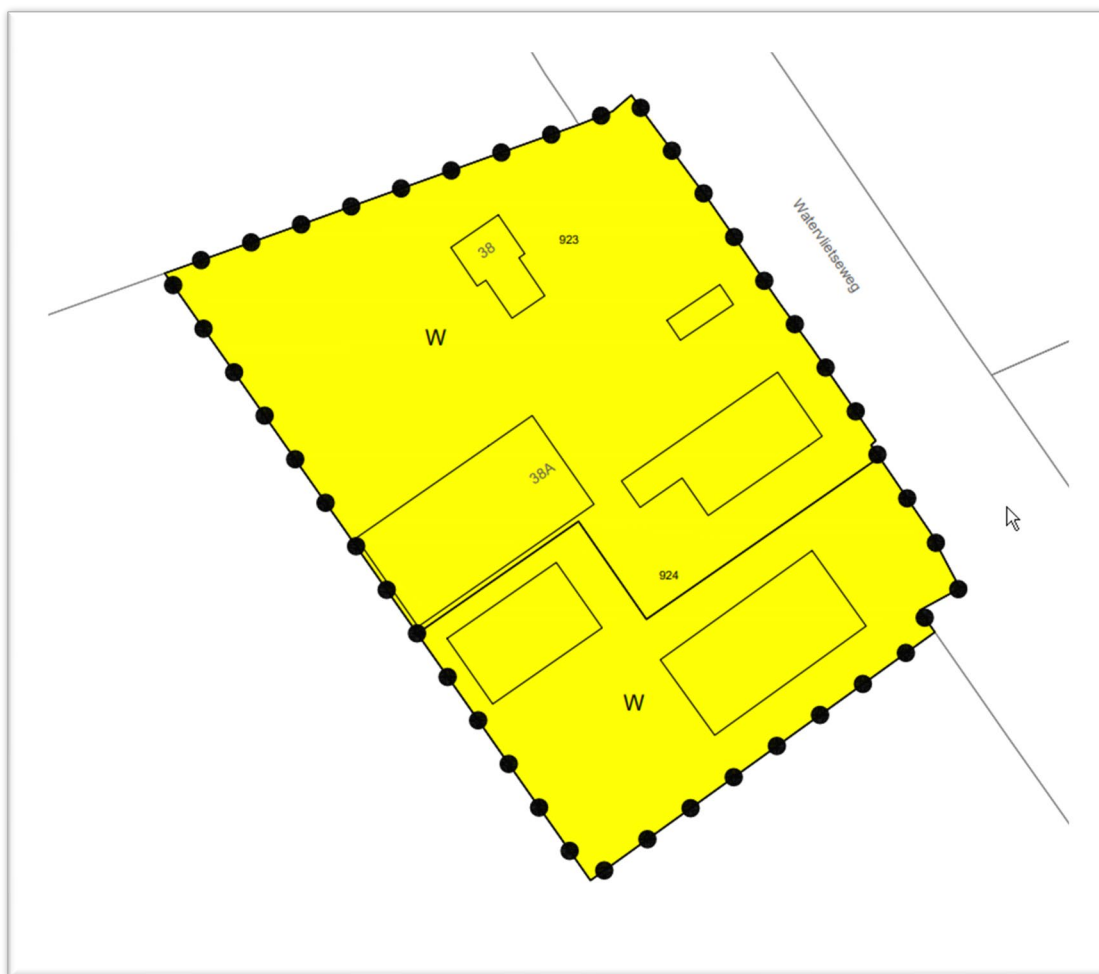
Afbeelding 7: een overzicht en situering van woning, bijgebouwen en loodsen bron: initiatiefnemers

Op het perceel is op dit moment Medusa BV een knaagdierfokkerij gevestigd in loods 3. In de loods worden verschillende dieren gefokt, zoals cavia's en kleine dwerghamsters. In de cultuurhistorisch waardevolle schuur en loods 5 was Zorgboerderij De Omslag gevestigd. Loods 4 wordt en werd gebruikt voor opslag met name voor de zorgboerderij. Door de jaren is de agrarische tak ondergeschikt geraakt aan de zorgboerderij.

2.2 Toekomstige situatie

Op het moment dat de agrarische bestemming komt te vervallen, vervalt ook de planologische borging van de zorgboerderij. Via de NED-regeling (Nieuwe Economische Drager) zal later na deze wijzigingsprocedure via vergunningen een NED planologisch geborgd worden op het noordelijk (privaatrechtelijk) af te splitsen woonperceel.

Door middel van dit wijzigingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een extra (ruimte voor ruimte) woning te bouwen naast de bestaande woning.



Afbeelding 8: verdeling nieuw bestemmingsvlak Wonen-2 bron: Bragis

Huidige eigenaren willen graag aan de Watervlietseweg blijven wonen. Het idee is daarom ontstaan om de agrarische tak te saneren en in ruil daarvoor een ruimte-voor-ruimte woning te bouwen. Loods 3 (ruim 600 m²) wordt geheel gesloopt. Op die locatie op circa 40 meter afstand van de weg wordt de ruimte-voor-ruimte woning toekomstig gebouwd. Zodoende ontstaan 2 volwaardige woonpercelen.



Afbeelding 9: overzicht en (nieuwe) situering van bovenaf bron: initiatiefnemers

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

In onderhavig plan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar twee woonbestemmingen. Hierbij krijgt de bestaande bedrijfswoning de functie van burgerwoning en stopt het agrarische bedrijf met de agrarische activiteiten. De nieuwe twee (woon)bestemmingen zijn passend binnen de omgeving waar voornamelijk woningen en weinig (agrarische) bedrijven zijn gelegen. Het initiatief is kleinschalig en heeft dan ook geen nationaal belang. Er kan gesteld worden dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een bedrijf en/of een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien:

- a. er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of;
- b. er een wijziging van de gebruiksfunctie plaatsvindt die geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

De beoogde ontwikkeling ziet op een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en het toevoegen van 1 woning in ruil voor een kwaliteitsverbetering. Daarbij is de functiewijziging

zodanig klein van aard en er wordt maar één nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad toegevoegd. De milieuhinder van de bedrijfsbestemming vervalt. Daarom kan gesteld worden dat deze ontwikkeling geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft omdat er van nieuw ruimtebeslag geen sprake is. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan staan de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Op 1 juli 2008 is de Wro ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dient ook de provincie een beleidsdocument (structuurvisie) op te stellen.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn 'evenwichtig duurzaam' en 'innovatief zijn' de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan van de provincie met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling die via een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden (zie tevens verderop bij gemeentelijk beleid) in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen. De ontwikkeling gaat onder andere onnodige verkrotting van het buitengebied tegen. De nieuwe woning wordt op de locatie gebouwd waar nu loods 3 (zie afbeelding 7 hierboven). Hiermee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. De woning wordt niet gebouwd in 'open' buitengebied, maar op een locatie met andere burgerwoningen in het buitengebied. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter, van toegevoegde waarde zijn in de omgeving. Tevens zal de woning worden opgenomen in de planninglijst van de gemeente Sluis.

Verordening Ruimte Zeeland

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.

Artikel 2.3 van de Verordening stelt omtrent woningbouw in het buitengebied het volgende: '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 de bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden'.

Voorwaarden bijlage 3:

- per compensatiewoning 500 m² te slopen oppervlak;
Het plan omvat ruim 600 m² te slopen oppervlak. Voor de sloop van dit oppervlak wordt één compensatiewoning gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
De oude schuur aan de Watervlietseweg 38 te IJzendijke is opgenomen op de lijst van cultuurhistorische monumenten. De beoordeling is bijgevoegd als *bijlage 1*. De chw-schuur wordt later planologisch gekoppeld ter behoud en herstel aan de zorgboerderij die nu onder de agrarische functie is geborgd. Het te slopen bedrijfsgebouw is niet aangeduid als

cultuurhistorisch waardevol dan wel met een waardeoordeel categorie C. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- Sloop en heroprichting dient voorkomen te worden;
De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar woondoeleinden. Binnen de woonbestemming zijn de bestaande vergunde bijgebouwen toegestaan. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen en de verplichte sloop van de huidige bedrijfsgebouwen is opgenomen in het bestemmingsplan. Aan deze 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. De locatie is niet gelegen in het gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

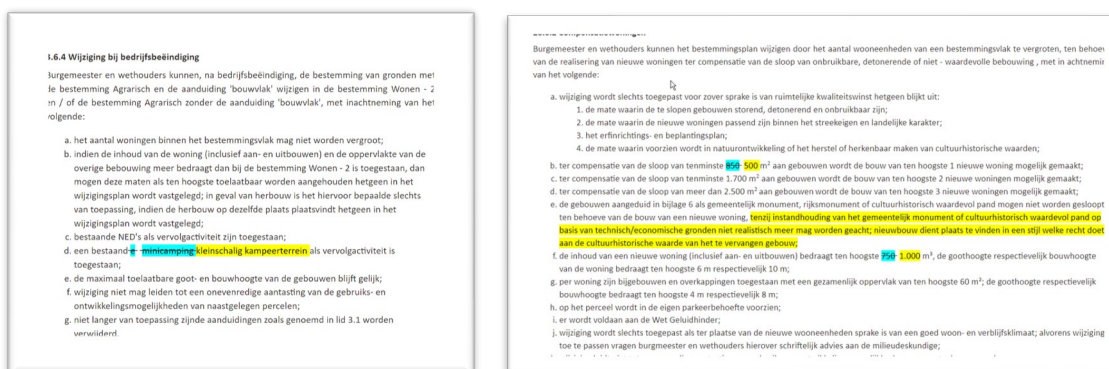
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

Het Visiedocument Krachtig Verbonden is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente 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 gemeenteraad stelt de structuurvisie vast en bepaalt daarmee het vertrekpunt voor concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Een structuurvisie wordt ook gezien als een externe gedragslijn richting burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden. Met deze structuurvisie wordt beoogd de koers van de gemeente Sluis te bepalen en verbindingen te leggen. 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.. Het visiedocument heeft op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Sluis en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 24 september 2020 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Wijzigingsbevoegdheden art.3.6.4 en 28.6.2.bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' (2e herziening).
In het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening, vastgesteld op 28 mei 2015, van kracht. Onderstaande wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in dit vigerend bestemmingsplan.



Afbeeldingen 10: toepasselijk gedeelte bestemmingsplan bron: gemeente Sluis

De voorwaarden zijn gesteld in artikel 3.6.4. van het bestemmingsplan Buitengebied. Vervolgens dient te worden voldaan aan de gestelde voorwaarden uit artikel 28.6.2 waarin de voorwaarden zijn genoemd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden ter compensatie van

sloop. Beide artikelen staan hieronder beschreven. Vorenstaand artikel 3.6.4 wordt ingezet om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar de bestemming Wonen (-2) en gedeeltelijk de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak.

Hierna wordt de NED regeling toegepast voor de functie en het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur op het perceel.

Artikel 3.6.4 van het bestemmingsplan Buitengebied biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen-2. Om deze bestemming naar Wonen-2 om te zetten dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Artikel 3.6.4 sub a: het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot; *Het aantal woningen neemt bij de omzetting naar Wonen-2 niet toe. De aanwezige woning wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning.*

Artikel 3.6.4 sub b: indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;

Er vindt geen herbouw plaats.

De huidige woning voldoet aan de regels voor de bestemming Wonen. De bedrijfswoning heeft de in het bestemmingsplan toegestane omvang qua m³ en m² aan bijgebouwen. De loodsen op het perceel zijn allen met vergunning gebouwd. De omvang en oppervlakte wordt vastgelegd in het wijzigingsplan.

Artikel 3.6.4 sub c: bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;

Er is geen bestaande NED regeling van toepassing op het perceel. Na de wijzigingsprocedure voor deze ontwikkeling zal door initiatiefnemer een verzoek worden gedaan aan de gemeente (afd. Vergunningen) om gebruik te mogen maken van de NED-regeling om een eventuele functie voort te zetten in de chw-schuur.

Artikel 3.6.4 sub d: een bestaande kleinschalig kampeerterrein als vervolgactiviteit is toegestaan;

Van een bestaand kampeerterrein is geen sprake. Het is op dit moment ook geen wens van initiatiefnemers.

Artikel 3.6.4 sub e: de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk. *De wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte.*

Artikel 3.6.4 sub f: wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. Zie voor verdere motivatie paragraaf 5.5 (en 5.4) in dit wijzigingsplan.

Artikel 3.6.4 sub g: niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.

Er is onder 3.1 geen aanduiding die voor dit perceel van toepassing is.

In **artikel 28.6.2** is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie (verevening) van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing. Verevening wil zeggen dat een "rode" ontwikkeling (nieuwe bebouwing of nieuwe "stedelijke" functies) gepaard moet gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat daarbij om een fysiek - ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar een zo direct mogelijke relatie heeft met het initiatief of project.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2e 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;
Zoals in het moederplan opgenomen zal de sloop van onbruikbare of niet - waardevolle bebouwing in het buitengebied, waaronder voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Om dit te bevorderen zal er in ruil voor de sloop van niet waardevolle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, planologische ruimte worden geboden voor de bouw van één of meer kwalitatief hoogwaardige (compensatie)woningen. De bestaande schuur (knaagdierenstal) is oud en opvallend in het landschap. Deze huidige knaagdierenstal wordt gesloopt, dit betreft de meest zuidelijk gelegen loods, loods nummer 3 op afbeelding 6 op blz. 8. Rijdend op de N279 vanaf de zuidzijde is deze loods een mede bepalend beeld.
 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;
De ruimte-voor-ruimte woning wordt landschappelijk ingepast en krijgt een landelijke uitstraling qua bouw waarbij bouwhoogte passend zijn voor een landelijke uitstraling en passend in de (directe) omgeving. Er wordt aansluiting gezocht qua rooilijn in de directe omgeving echter de 2 percelen die zullen ontstaan zijn zelfstandige volwaardige (woon)percelen.
Bijgevoegd is een inpassingsplan (tevens doorvertaald in deze toelichting hoofdstuk 4 paragraaf 4.2) met daarbij de erfinrichting o.a. qua groen
 3. het erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;
In opdracht van de initiatiefnemers is door Ontwerpstudio OMNA te IJzendijke een landschappelijk inpassingsplan met stedenbouwkundige basis opgemaakt d.d. 25 april 2022. Zie verder hoofdstuk 4 voor verdere inhoud en bijlage 1 bij de Regels.
 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;
In hoofdstuk 4 wordt de natuurontwikkeling/inpassing en het herkenbaar blijven nader uitgewerkt en gemotiveerd.
- b.** ter compensatie van de sloop van tenminste ~~850~~ 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
Op de locatie aan de Watervlietseweg wordt ruim 600 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- c.** ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
N.V.T.
- d.** ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
N.V.T.
- e.** de gebouwen aangeduid in bijlage 6 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 technisch/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;

Eén van de schuren op het perceel heeft een historische waarde en staat op bijlage 6 van het moederplan 'Lijst van Monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden'. Gebouw nummer 2 op afbeelding 7. Deze is het behouden waard en de borging middels de NED zorgt voor behoud en herstel.

- f.** de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste ~~750~~ 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de opgenomen bouwvoorschriften die niet afwijken van wat in het moederplan is toegestaan. In hoofdstuk 4 wordt verder de inpassing uitgelegd.

- 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;

Op beide percelen zal meer oppervlak aan bijgebouwen blijven staan dan rechtstreeks toegestaan. Het toestaan van de meer m² bij het noordelijk (nieuw) perceel is hoofdzakelijk vanwege het voortbestaan van een NED regeling waarbij de loodsen met name de functie opslag van materialen voor de toekomstige functie hebben.

De loods (3 op afbeelding 7) die nu een agrarische functie heeft wordt gesloopt. Hiermee wordt een kwaliteitsslag behaald voor het milieu en voor het feit dat overtollige bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt. Het aantal m² aan bebouwing wordt vastgelegd als maximum. Nieuwbouw van bijgebouwen behalve 60 m² bij de RvR woning wordt uitgesloten.

Verder voldoet de bestaande bebouwing aan de bouwvoorwaarden.

- h.** op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
Beide percelen zijn voorzien (of worden voorzien) van voldoende parkeergelegenheid conform de parkeernormen van de gemeente Sluis. Zie verder 4.2.

- i.** er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

De nieuwe ruimte-voor-ruimte woning wordt op tenminste 40 meter afstand van de weg gebouwd.

- 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 burgmeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

Zie hoofdstuk 5 voor de motivering en de bijlagen.

- k.** wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De wijziging betreft de wijziging van een bedrijfsmatige agrarische functie naar de functie wonen. Ruimtelijk vind er dus een verbetering plaats.

Overeenkomst

Een en ander wordt qua voorwaarden en afspraken vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Eén van de provinciale voorwaarden is dat afspraken geborgd worden. Ook wordt daarin de eventuele planschade opgenomen vanwege het wijzigen van de bestemming.

In dit geval wordt maatwerk geleverd conform de uitgangspunten van de provincie en de gemeente Sluis. Zie voor verdere motivering deze toelichting.

Aan de voorwaarden gesteld in artikel 3.6.4 en artikel 28.6.2 wordt voldaan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Landschap en Stedenbouw

In opdracht van de initiatiefnemers is door Ontwerpstudio OMNA te IJzendijke een landschappelijk inpassingsplan met stedenbouwkundige basis opgemaakt d.d. 25 april 2022.



Afbeelding 11:bovenaanzicht met in rood locatie bron gemeente

Beschrijving van de locatie en de omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, in de Groote Jonkvrouw Bezuidenpolder tussen de kern IJzendijke en de Belgische kern Watervliet. In 1546 werd de Jonkvrouw polder bedijkt en werd na diverse inundaties, overstromingen en grensvaststellingen in vier delen opgesplitst. Ten zuiden van de Passageule ontstond de Jonkvrouw Bezuidenpolder. In 1664 werd deze polder opgedeeld tussen de Noordelijke en de Zuidelijke Nederlanden. Het grootste deel, ten noorden van de grens, werd hernoemd als Groote Jonkvrouw Bezuidenpolder. Het overige deel, gelegen in de destijds Zuidelijke Nederlanden en tegenwoordig België, werd de Kleine Jonkvrouw Bezuidenpolder of kortweg de Jonkvrouw polder genoemd.

Aan de noordzijde wordt de Groote Jonkvrouw Bezuidenpolder begrensd door de Nieuwe Passageule polder. In deze polder is een oorspronkelijke getijdegeul gelegen, die ontstond door een stormvloed in 1404 en die het Zwin in het westen verbond met de Braakman in het oosten. In de loop van de 15e eeuw werd de geul geleidelijk aan weer ingepolderd, maar door een stormvloed in 1570 en het doorsteken van de dijken aan het begin van de Tachtigjarige Oorlog, hernam de geul haar oude loop en ontstond de Passageule. Rond 1700 werd de Passageule uitgebouwd tot belangrijkste schakel in de waterlinie tussen 't Zwin en Saeftinghe. Tegenwoordig is de watergang nog altijd duidelijk herkenbaar in het landschap en vinden langs de Passageule tal van

natuurontwikkelingsprojecten plaats. Hierbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde, met name ter plaatse van de aanwezige restanten van de voormalige Passageule Linie.



Afbeelding 12: huidige situatie bron: Ontwerpstudio OMNA

De omgeving kent een tamelijk open karakter met voornamelijk grote landbouwpercelen. Met name op de dijken is opgaand groen te vinden, deze bomenrijen benadrukken de ligging van de dijken en hierdoor de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Dit landschap wordt doorsneden door de Watervlietseweg, een tamelijk drukke weg doordat het een belangrijke verbindingsweg vormt tussen het nabijgelegen België en de N61, de belangrijkste verkeersroute doorheen Zeeuws-Vlaanderen. Langs De Watervlietseweg zijn enkele bebouwingsclusters gelegen, nabij IJzendijke De Ponte en nabij de Belgische grens het buurtschap Veldzicht. Daartussen zijn enkele woningen en (agrarische) bedrijven te vinden, afgewisseld met brede zichtvelden op het omliggende landschap. De Watervlietseweg wordt begeleid door een fietspad en grotendeels door een enkele rij essen aan de westzijde van de weg.

Op het betreffende perceel is het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning van de familie Nobel gelegen. Ter plaatse is een knaagdierenfokkerij en zorgboerderij gevestigd. De initiatiefnemers hebben het plan om het agrarische bedrijf te saneren en een nieuwe woning op het perceel toe te voegen. Tevens wordt het perceel opgesplitst waardoor de nieuwe woning en de zorgboerderij op zichzelf komen te staan en twee afzonderlijke percelen zullen vormen. Om ter plaatse een nieuwe woning te kunnen realiseren moet aan diverse voorwaarden worden voldaan, zoals o.a. het slopen van minimaal 500 m² oude bedrijfsbebouwing. Om hieraan te voldoen wordt de meest zuidelijk gelegen loods geamoveerd. De nieuwe opdeling van het perceel is weergegeven in de figuur hiernaast. Het noordelijke perceel kent een heldere indeling met een vrijstaande woning op ruime afstand van de Watervlietseweg. Rondom de woning is een open ruimte aanwezig met solitaire bomen die voor een zachte overgang naar de omgeving zorgen. Ten zuiden hiervan is de zorgboerderij gelegen die bestaat uit diverse bouwvolumes met daartussen een centraal gelegen erf. Dit erf wordt ontsloten vanaf de Watervlietseweg en biedt zowel toegang tot de zorgboerderij als tot de bedrijfswoning. De toegang is gesitueerd ter plaatse van de monumentale schuur aan de voorzijde van het perceel en wordt begeleid door een rij fruitbomen.

Op het zuidelijke perceel is één bestaande loods aanwezig en wordt één nieuwe woning voorzien. Dit perceel krijgt een eigen ontsluiting, deze inrit vanaf de Watervlietseweg is reeds aanwezig. Op de volgende pagina's wordt het landschappelijk inpassingsplan voor het zuidelijke deel toegelicht. Uitgangspunt is hierbij om het perceel op een verantwoorde manier in het omliggende landschap te passen. Hierbij is gezocht naar een balans tussen enerzijds de landschappelijke inpassing en anderzijds een aangename verblijfsplek bij de woning te creëren.



Zicht vanaf de Watervlietseweg op de loodsen.



Zicht vanaf de locatie op het omliggende open agrarische landschap.



Voorzijde perceel.



De te aanmerken loods aan de oostzijde van het perceel.



Knotwilgen aan de oostelijke rand van het perceel.



De te behouden loods.

Afbeelding 13: foto's van de locatie met te slopen en te behouden bebouwing bron: initiatiefnemer

4.2 Landschappelijke inpassing

De omgeving van de locatie kent een open karakter. Opgaand groen is met name te vinden in de vorm van bomenrijen op de historische dijken en als erfbeplanting op de diverse kavels langs de Watervlietseweg. De erfbeplanting in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit struiken en solitaire bomen en maakt over het algemeen geen gesloten indruk. Het uitgangspunt is om een tot een goede landschappelijke inpassing te komen die past in de omgeving en waarbij het contact met de omgeving niet verloren gaat. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een passende afscherming tussen de twee percelen onderling, rekening houdend met de gewenste privacy.

Het zuidelijke perceel krijgt een eigen ontsluiting vanaf de Watervlietseweg, de inrit is reeds aanwezig in de huidige situatie. Binnen de footprint van de te slopen schuur is een nieuwe woning voorzien, het ontwerp en bijbehorende footprint is nog niet bekend. In de tekening is een suggestie gedaan voor een footprint van een levensloopbestendige woning. De woning wordt op ruime afstand van de Watervlietseweg voorzien, de rooilijn loopt circa gelijk met deze van de huidige bedrijfswoning. De ruimte tussen de woning en de voorste perceelsgrens biedt woonkwaliteit door de ruime afstand tot de drukke weg en biedt tevens ruimte om de woning in te passen. De ruimte voor de woning wordt aan de noord- en oostzijde omzoomd door een haag van circa één meter hoog. Achter de haag is een grasveld met enkele streekeigen solitaire bomen voorzien. Deze elementen filteren het zicht op de woning maar behouden het zicht vanaf de Watervlietseweg op de monumentale schuur op het naastgelegen perceel. Ter hoogte van de parkeervoorziening bij de woning wordt een struweel voorzien dat het zicht op de geparkeerde auto's en de achterliggende

woning ontnemt. Ter hoogte van dit struweel gaat de haag nabij de perceelsgrens over naar een hoogte van circa 2 meter zodat de privacy tussen beide percelen gewaarborgd wordt.

Aan de zuidoostzijde van de woning wordt tevens een struweel voorzien, beide struwelen en de solitaire bomen filteren het zicht op de nieuwe woning zonder het contact vanuit de woning met de omgeving te verliezen.

Het meest westelijke deel fundering van de te amoveren loods, zal behouden blijven en een nieuwe functie krijgen als vijverbak. Doormiddel van een terras zal de woning met de vijver verbonden worden. Achter de vijverbak is een grasveld voorzien met streekeigen bomen. Aan de zuidzijde van het perceel is reeds een rij knotwilgen aanwezig, die waar nodig aangevuld zal worden en in noordelijke richting gedeeltelijk wordt doorgezet. Ten zuiden van de bestaande loods wordt een struweel voorzien dat zal bijdragen aan een betere landschappelijke inpassing. In het grasveld worden nabij het struweel enkele hoogstamfruitbomen voorzien die het zicht op de loods verder beperken en tevens bijdragen aan een prettige woonomgeving. Aan de westzijde van de bestaande loods zijn reeds een viertal wilgen aanwezig.



Afbeelding 14: nieuwe stedenbouwkundige situatie Bron: Ontwerpstudio OMNA

Beplantingsvoorstel

De grondsoort op de locatie is, zoals op veel andere plaatsen in West-Zeeuws-Vlaanderen klei. Het dient de aanbeveling om de nader toe te passen beplanting af te stemmen op de specifieke bodemgesteldheid op de locatie en zo te komen bij een goede aansluiting bij het omliggende landschap. Hieronder worden de verschillende toe te passen beplantingselementen verder toegelicht.

1. Struwelen

De struwelen hebben een brede bloeihoogte en bestaan uit inheemse, streekeigen soorten zoals meidoorn, hazelaar, liguster, vlier, rode kornoelje en gelderse roos. De struwelen hebben een robuust karakter en zijn dus niet strak gesnoeid. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8, er is echter geen verband of ritme tussen de verschillende groepen. Er wordt spontaan geplant om een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen. Rijen op 1,5 meter afstand en de plantafstand in de rij is 1 meter. De breedte en hoogte varieert maar, het struweel naast de bestaande loods is minimaal 4 meter breed struweel en wordt circa 3 tot 4 meter hoog.

Beheer: 3 Jaar na het aanplant een dunning voorzien. Na het 6e jaar een tweede dunning toepassen. Vervolgens is het de bedoeling om het struweel elke 2 jaar te snoeien aan de buitenkant. Het is niet de intentie er een strak geschoren haag(blok) van te maken.

2. Solitaire bomen

Aan de voorzijde van het perceel worden losse groepjes bomen toegepast. Soms een solitair, soms kleine groepjes van 2 tot 3 bomen. De toe te passen soorten zijn streekeigen en hebben een landschappelijk karakter. Toe te passen soorten zijn bijvoorbeeld gewone els, lijsterbes, zomereik, meidoorn en walnoot. Tevens kan gekozen worden voor enkele bijzondere fruitsoorten zoals kerspruim, mispel en moerbij. Deze soorten maakten in een niet zo ver verleden onderdeel uit van menig boerenerf. Karakteristieke bomen die het landschap verfraaien en verwijzen naar ons cultureel erfgoed.

Het beheer en onderhoud van deze bijzondere soorten is te vinden in de bundel 'Vreemde vruchten' uitgegeven door Stichting Landschapsbeheer Zeeland Beheer: 2 tot 3 jaar na aanplant een 'begeleidingssnoei' toepassen, teneinde de kroon en stam optimaal te laten ontwikkelen. Dit in het 5e of 6e jaar herhalen. Vervolgens elke 4 tot 5 jaar herhalen

3. Hagen

De nieuwe haag die grens markeert tussen de twee percelen is een beukenhaag. Alhoewel deze plant niet streekeigen is, is het toch verantwoord deze toe te passen. We hebben hier te maken met een tamelijk gecultiveerde omgeving op het erf. De plant behoudt in de winter haar (bruine) bladeren en biedt daardoor ook tijdens de wintermaanden privacy. Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien en de haag is minstens 2 rijen breed (80 cm).

Beheer: nadat de planten aan de groei zijn tweemaal jaar snoeien, in juni en in september.

4. Fruitbomen

De hoogstambomen worden aangeplant in een driehoeksverband. De afstand tussen de bomen is circa 7 meter, afhankelijk van de te kiezen soorten. De fruitbomen worden gekozen uit de sortimentslijst van Stichting Landschapsbeheer Zeeland.

Appel: Ananas reinette, Brabantse Bellefleur, Bramley's Seedling, Court-Pendu, Dijkmanszoet, Dubbele Bellefleur, Glorie van Holland, Goudreinette, Jacques Lebel, Jasappel, Keiing, Keuleman, Laxtons superb, Lemoenappel, Lombards Calville, Notarisappel, Ossenkop, Rode Boskoop, Rode Jonathan, Santana, Sterappel, Yellow Transparant, Zigeunerin, Zoete Aagt, Zoete Bloemee, Zoete Ermgaard, Zoete Kroon, Zoete Oranje.

Peer: Bergamot d'Esperen, Beurre Alexander Lucas, Beurre de Merode, Beurre Hardy, Bonne Louise d'Avranches, Brederode, Clapp's Favourite, Comtesse de Paris, Conference, Doyenne du Comice, Dubbele Jut, Emile d'Heyst, Gieser Wildeman, IJsbout, Jut, Kleipeer, Kiekepeer, Legipont, Nouveau Poiteau, Oomskinderen, Pitmaston Duchess, Pondspeer, Seigneur d'Esperen, St Remy, Triomphe de Vienne, Winterrietpeer, Zwijndrechtse wijnpeer.

Pruim: Bleue de Belgique, Czar, Dubbele Boerenwitte, Earley Laxton, Italiaanse Kwets, Mirabelle de Nancy, Opal, Reine Claude, d'Althan, Reine Claude d'Oullins, Reine Claude van Schouwen, Reine Claude Verte, Reine Victoria.

Beheer: Standaard beheer voor fruitbomen en afhankelijk van de soort de noodzakelijke snoei toepassen in het vroege voorjaar

5. Knotwilgen

Een knotwilg is een boomsoort die veel voorkomt in de omgeving en prima gedijt in de kleigrond.

Beheer: het eerste en tweede jaar na aanplant regelmatig opsnoeien zodat de stam vrij blijft van takjes en de kroon zich kan ontwikkelen. Als de boom 2 a 3 jaar oud is kan deze voor de eerste keer geknot worden, daarna om de 2 tot 4 jaar.



Afbeelding15: stedenbouwkundige nieuwe situatiebron: Ontwerpstudio OMNA

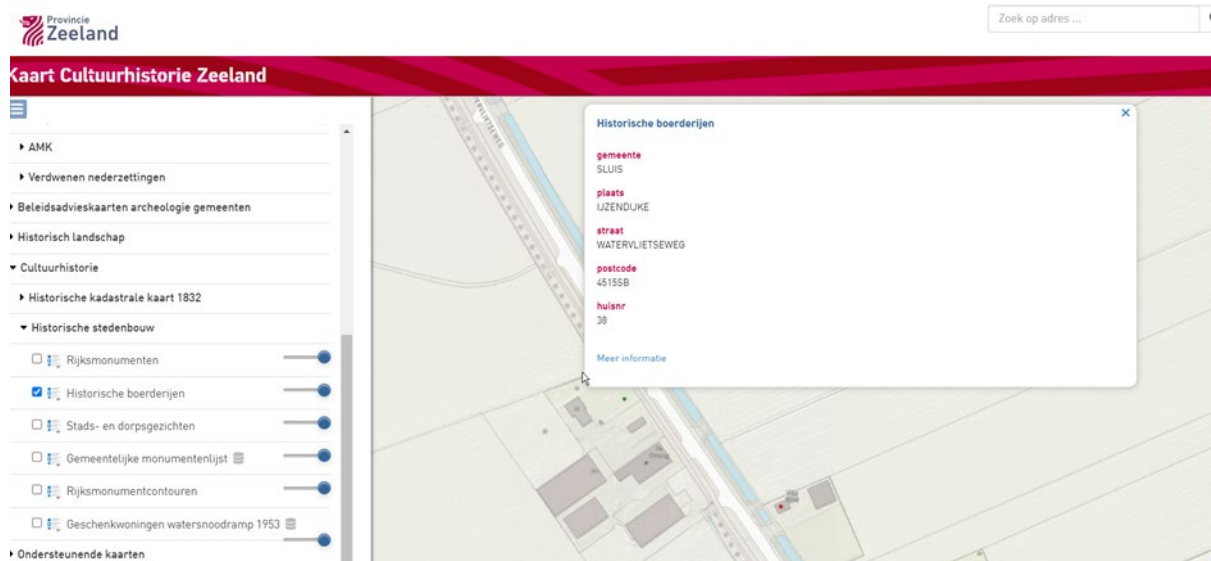
4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Watervlietseweg. De Watervlietseweg is een lokale verbindingsweg. Het plan leidt tot een zeer beperkte toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning en het afsplitsen van de zorgboerderij is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Daarnaast waren voor het agrarisch bedrijf meer vervoersbewegingen. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Op de inrichtingstekening behorende bij bijlage 1 van de Regels zijn twee parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente 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 in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.



Afbeelding 16: gedeelte beleidskaart bron provincie Zeeland

Conclusie: Zowel in het provinciaal als ook in het gemeentelijk beleid wordt een lage verwachtingswaarde inzake archeologie aangegeven. In het beleid is opgenomen dat door de lage verwachting tot 2.500 m² aan te ontwikkelen gronden vrijgesteld is van archeologische onderzoek. De sloop en bouw op het perceel van initiatiefnemer omvat circa 700 m². De chw schuur op het perceel wordt behouden en hersteld door deze te koppelen voor gebruik en functie aan de zorgboerderij via de NED-regeling.

4.5 wettelijk kader

Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader wordt onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. Zie verder hoofdstuk 5.8.

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot Natura 2000-gebieden bedraagt circa 8.000 meter. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Groote Gat'. Gelet op deze afstand zal de bouw van de RvR woning geen effect hebben op dit gebied.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het meest dichtstbijzijnde gebied wat deel uitmaakt van het NNZ, ligt op ruim 600 meter afstand van het plangebied. Dit is het gebied 'dijken binnendijk nieuw.'

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de wet zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;

Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als § 6.4 in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt. Zie tevens 4.3 hiervoor.

Zowel in het provinciaal als ook in het gemeentelijk beleid wordt een lage verwachtingswaarde inzake archeologie aangegeven.

De CHWschuur wordt behouden en qua functie verbonden aan de zorgboerderij.

Conclusie:

Het wijzigingsplan voldoet aan de wettelijke kaders.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het 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.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Met de omschakeling van een agrarisch bedrijf (met bedrijfswoning) met zorgboerderij naar een woonbestemming met zorgboerderij blijft een woonfunctie met een zorgfunctie aanwezig, waardoor de bestemming niet gevoeliger wordt dan de huidige situatie. Met betrekking tot dit gedeelte van het plangebied is een nader bodemonderzoek dan ook niet nodig.

De omschakeling naar een woonbestemming in het kader van ruimte-voor-ruimte zorgt ervoor dat de bestemming wél gevoeliger wordt. Ten aanzien van de woonbestemming dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit acceptabel is voor deze functie. Binnen het beoogde woonperceel is een tal voor de hamsters gesitueerd. Dit gebruik betreft geen bodemverontreinigende activiteiten. Hierdoor wordt de bodemkwaliteit geschikt geacht voor woondoeleinden.

Conclusie Gezien het huidige gebruik op het beoogde woonperceel geen verdachte bodemverontreinigende activiteiten betreft, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect Bodem. Echter is alsnog door initiatiefnemer een bodemonderzoek aangeleverd d.d. 10 juni 2022.

In het kader van de latere vergunningsaanvraag voor de bouw van de nieuwe woning kan door gemeente een bodemonderzoek geëist worden.

Het onderzoek:

Samenvatting

Door Medusa B.V. is aan SMA Zeeland B.V. de opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (zie tevens bijlage 2) aan de Watervlietseweg 38 en 38a te IJzendijke. De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en voorgenomen nieuwbouw op de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van de onderhavige locatie en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater).

Conclusies

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zink en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van de opslagtanks zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn verhogingen aangetoond voor arseen en molybdeen welke vermoedelijk een natuurlijke oorsprong hebben. De aangetroffen bijmengingen met baksteen en stenen worden conform de NEN 5707 aangemerkt als gedefinieerd puin welke asbest onverdacht zijn. Derhalve is geen asbest in grondonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd.

Aanbevelingen

De op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten en concentraties in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Tevens wordt op basis van de visuele waarnemingen en de NEN 5707 een verkennend asbest in grondonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.2 Geluid

Wettelijk kader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximumhoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen.

De nieuwe woning komt op voldoende afstand van de weg conform bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening waarin is opgenomen:

Wegverkeerslawaai

Indien compensatiewoningen worden gerealiseerd, het aantal wooneenheden bij cultuurhistorische waardevolle complexen toeneemt of het aantal landgoederen wordt uitgebreid (met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid) moet aan de Wet geluidhinder worden voldaan. Recente aanpassing van de Wet geluidhinder maakt het mogelijk om bij de vaststelling van het wijzigingsplan inzicht te geven in de geluidsbelasting en een eventueel verzoek hogere waarden vast te stellen. Voorheen diende dit te gebeuren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij herbouw van een (dienst)woning binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak is geen sprake van een nieuwe situatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Om te voorkomen dat de geluidsbelasting op de gevels onevenredig toeneemt is bepaald dat bij herbouw woningen niet dichters op de weg gebouwd mogen worden.

In de 2^e herziening is in de regels opgenomen:

- a. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
 2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
 3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
 4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
 5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
 6. Zuidzandseweg;
- b. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20

De woning wordt op een afstand van 40 meter van de weg gebouwd.

5.3 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

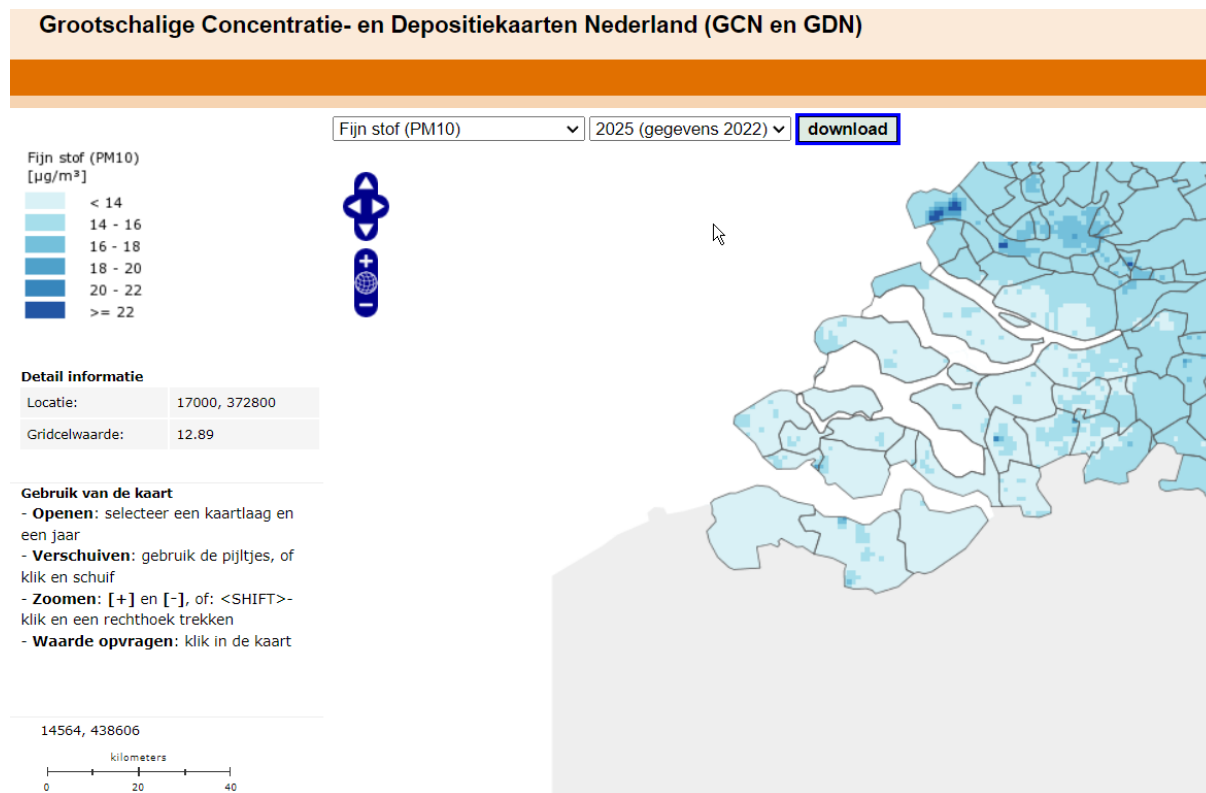
gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerk programmaingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende 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 fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 micro gram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van niet in betekende fijn stof (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.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning kan aangemerkt worden als een plan dat niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.



Afbeelding 17 concentratie- en depositiekaarten bron: provincie

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door:

- opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen.
- het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het begrip risico is een combinatie van kans en effect. Namelijk de kans dat een ongeval zich voordoet en het effect ervan. Bij externe veiligheid wordt alleen naar slachtoffers 'buiten de poort' gekeken. Hier zit ook de link met de ruimtelijke ordening. Het gaat om de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Bij externe veiligheid hebben we het over situaties met gevaarlijke stoffen en/of windturbines en/of vliegtuigen nabij luchthavens. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, vallen niet onder externe veiligheid.

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 (hoofdtransport) kabels en/of leidingen gelegen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de beoogde situatie wordt een extra woning gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige en milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In het gebied zijn voornamelijk agrarische bedrijven en woningen op ruimere afstand van elkaar gevestigd. Binnen de richtafstand van 200 meter zijn geen andere agrarische bedrijven gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de in acht te nemen richtafstanden.

5.7 Duurzaam bouwen

Toetsingskader

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij kan op verschillend omgegaan worden met energiezuinigheid.

Toetsing en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De beoogde woning wordt bijna energieneutraal en zonder gasaansluiting gebouwd.

5.8 Natuur

Wettelijk kader en beleid De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. alle van nature in Nederland in het wild levende vogels worden beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
2. soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Tot deze streng beschermde soorten behoren onder meer alle vleermuissoorten, boomkikker, heikikker, poelkikker, rugstreeppad, kamsalamander, gladde slang, drijvende waterweegbree, bever, noordse woelmuis, pimperlblaauwtje, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker en de platte schijfkoren.
3. 'andere soorten': soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Voor alle beschermde diersoorten geldt dat het verboden is ze te doden of te vangen en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Voor de eerste twee categorieën geldt bovendien dat het verboden is eieren te rapen of opzettelijk te vernielen en de dieren opzettelijk te verstoren. Voor de beschermde plantensoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

De Wet natuurbescherming ziet tevens op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

Onderzoek en conclusie

Op 25 mei 2023 is door Adviesbureau Wieland een rapport, zie tevens bijlage 3, opgesteld inzake ecologie. Conclusie daaruit is de volgende:

Het is gepland om op de locatie Watervlietseweg 38 in IJzendijke een landbouwschuur te slopen. Het terrein bestaat uit een erf. In de te slopen bebouwing zijn geen toegangen tot het gebouw voor

vleermuizen, grondgebonden zoogdieren of broedvogels. Het terrein is niet geschikt voor andere beschermde soorten.

Het biotoop is ongeschikt door de geïsoleerde ligging in het agrarisch gebied, of essentiële onderdelen van een biotoop zijn niet aanwezig. Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

De verwachting is dat de werkzaamheden geen nadelig effect hebben op beschermde natuurwaarden.

Stikstof

Uit de uitgevoerde berekeningen door Colsen adviesbureau van mei 2023 blijkt dat de rekenresultaten voor de bouw en gebruiksfase niet hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee kunnen (significante) negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie op voorhand uitgesloten worden.

De nadere rapportages uit 2024 zijn te vinden in de bijlages 5 en 6. De conclusie is niet anders dan dat het hierboven is.

5.9 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunningplanmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, moet een besluit worden genomen of een milieueffectrapportage nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een 'vormvrije' mer-beoordeling.

Voor de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapport nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Bij een (vormvrije) mer-beoordeling is een van de aspecten waar naar gekeken moet worden cumulatie van effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de wetgeving en bijbehorende toelichting blijkt niet duidelijk wat daar precies onder moet worden verstaan en hoe daarmee moet worden omgegaan.

Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit

betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het planologisch toestaan van de beoogde activiteit veroorzaakt geen milieueffecten naar de omgeving die aanleiding moet zijn om een milieueffectrapportage uit te voeren. Bij toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op het milieu en op de omgeving.

Hoofdstuk 6

6.1 Waterparagraaf

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.

De watertoets of waterschapstoets geeft inzicht in de consequenties van uw plan voor de taken van Waterschap Scheldestromen. De watertoetstabel met definitieve invullingen en eventueel aanvullende documenten is inhoudelijk gelijk aan de, wettelijk verplichte, waterparagraaf van het ruimtelijk plan. Het ruimtelijk plan vormt de basis voor ruimtelijke besluitvorming en vergunningverlening.

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten:

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																						
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>																						
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	de totale oppervlakken (in m²) van: <table> <tr> <th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr> <tr> <td>dakoppervlak</td><td>600</td><td>110</td><td>1</td></tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td><td>200?</td><td></td><td>2</td></tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td><td></td><td></td><td>3</td></tr> <tr> <td>wateroppervlak</td><td></td><td>30</td><td>4</td></tr> </table> Ad 3: Indien doorlatende verharding (NB niet bedoeld: natuurlijke bodem!) een rol speelt zal deze apart worden beoordeeld. Het totaal aantal m² aan verharding zal dus afnemen aangezien er een loods van ruim 600 m²				huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	600	110	1	dichte bodemverharding	200?		2	doorlatende bodemverharding			3	wateroppervlak		30	4
	huidige situatie	na realisatie																					
dakoppervlak	600	110	1																				
dichte bodemverharding	200?		2																				
doorlatende bodemverharding			3																				
wateroppervlak		30	4																				

	gesloopt wordt en waar een woning dus substantieel minder m ² aan verharding.
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking (vervang toelichtingen door uw gegevens)</i>
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.	<i>Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering. Verder wordt er gezorgd voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. De huidige situatie blijft voor de bestaande woning gehandhaafd. Vuilwater vanuit de woning wordt geloosd op de riolering. Hemelwater op het oppervlaktewater.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlopende materialen gebruikt.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlopende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlopende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen..</i>
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De aan te leggen vijver wordt omheind.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>n 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>De sloot blijft bereikbaar voor onderhoud. Er wordt niet gebouwd binnen 5 meter van een sloot. Er wordt rekening gehouden met de primaire waterloop en de bijbehorende beschermingszone/vrijwaringszone.</i>

Andere belangen waterbeheer

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er worden geen eigendommen van de waterbeheerder belemmerd.</i>
---	--

Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Watervlietseweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Nee. Ten opzichte van de huidige functie trekt het geen extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden via de Watervlietseweg. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, parkeren vindt plaats op eigen terrein</i> <i>Nee er wordt op 40 meter afstand van de Watervlietseweg gebouwd.</i>
--	--

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt de keuze van de bestemmingen besproken (paragraaf 8.2). Vervolgens wordt in paragraaf 8.3 een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven. Hierbij wordt per onderwerp aangegeven hoe in de planregeling met de randvoorwaarden uit het beleidskader en de sectorale wet- en regelgeving rekening is gehouden.

7.2 De gekozen bestemmingen

Het uitgangspunt is dat dit bestemmingsplan de gewenste toekomstige ontwikkelingen op het perceel Watervlietseweg 38 te IJzendijke mogelijk maakt. Daarvoor is het nodig de bestaande bestemmingsregeling te vervangen. Daarbij wordt, overeenkomstig de SVBP2012 een bestemming 'Wonen' (conform BPBG Sluis 'Wonen-2') toegekend aan de gronden bij nummer 38. Om twee woningen mogelijk te maken wordt de functieaanduiding 'maximaal 2 woningen toegestaan'. Hiermee kan initiatiefnemer de percelen zoals gewenst ontwikkelen.

Sinds 1 juli 2013 geldt de verplichting dat alle bestemmingsplannen geactualiseerd en digitaal raadpleegbaar moeten zijn. Voor het buitengebied van Sluis is dat momenteel het geval. Het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingplan 'Buitengebied Sluis (2^e herziening)' voor wat betreft de percelen Watervlietseweg 38 kadastraal bekend als Oostburg sectie F percelen 923 en 924 gaan vervangen.

Het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, grenst aan alle zijden aan het bestemmingsplan Buitengebied Sluis 2^e herziening. Het bestemmingsplan Buitengebied Sluis blijft na de vaststelling van dit bestemmingsplan ongewijzigd. Wel is het zo dat bestemmingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Sluis op een logische wijze moeten aansluiten op de nieuwe bestemmingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. In principe zijn de regels in dit plan 1 op 1 vergelijkbaar met het (moederplan) bestemmingsplan Buitengebied Sluis.

7.3 Toelichting op de regels en de plankaart

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe inpassings- en bestemmingsplannen conform de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. Hiervoor bevat de SVBP standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het inpassings- of bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Bestemmingsplannen zijn hierdoor op vergelijkbare wijze opgebouwd en op eenzelfde manier verbeeld.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn.

De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie, de door initiatiefnemers gewenste nieuwe situatie en de gewenste functies.

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgeschreven dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, dient de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De regels van dit wijzigingsplan komen zijn conform de regels van het moederplan 'buitengebied Sluis 2e herziening' en aangevuld met regels voor maximale m2 aan bijgebouwen en zekerstelling van sloop bij de bouw van de nieuwe woning.

Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen-2' toegekend. Tevens wordt de functieaanduiding 'twee woningen toegestaan' opgenomen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is ook de economische uitvoerbaarheid. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

8.2 Grondexploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal. De gemeente Sluis gaat met initiatiefnemers een intentie- en daarna een anterieure overeenkomst aan voor het kostenverhaal. Gezien het vorenstaande is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. De anterieure overeenkomst is begin 2024 aangegaan.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee is ook op dit vlak het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Samenvattend Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 procedure

9.1 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is in een vroegtijdig stadium contact opgenomen met direct omwonenden. Een 'keukentafelgesprek' heeft medio maart 2022 plaats gevonden.

De bewoners van de Watervlietseweg 13 en 15 zijn geïnformeerd over de plannen door initiatiefnemer.

Met de direct omwonenden zal blijvend informatief contact gehouden worden door de initiatiefnemer.

9.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van het vooroverleg worden verwerkt in onderstaande paragraaf.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord. Er zijn binnen de termijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

In bijlage 7 is een ambtelijke wijziging te vinden vanwege de geactualiseerde stikstofberekening.

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde plan objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.wpWatervltswg38-VG01 met de bijbehorende regels.

Moederplan:

Bestemmingsplan 'buitengebied Sluis 2e herziening' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14-VG02.

Plan:

'Wijzigingsplan Watervlietseweg 38 IJzendijke' van de Gemeente Sluis.

Voor het overige blijven de regels behorende bij Artikel 1 van het moederplan op dit plan voor zover relevant van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels behorende bij Artikel 2 van het moederplan, zijn op dit plan van toepassing.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

De regels behorende bij Artikel 28 van het moederplan, zijn op dit plan voor zover relevant van toepassing.

Waarbij de bouwregels worden aangevuld met:

Bouwregels:

- a. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)' bedraagt ten hoogste 1.950 m2 waarbij de cultuurhistorische schuur voor de voorgevelrooilijn is gebouwd;
- b. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden hoofdgebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – permanente bewoning' is uitsluitend permanente bewoning van de woning toegestaan;

3.2 Voorwaarden

1. Voor het plangebied aan de Nieuwe Watervlietseweg 38 te IJzendijke mag geen omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van een nieuwe woning, alvorens voldaan is aan de sloop van minimaal 600 m2 aan bijgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - sloop bijgebouwen'.
2. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan is voorzien in de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van dit plan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing'

3 Algemene regels

Artikel 4 Overige regels

De regels behorende bij Artikel 41 tot en met 47 van het moederplan, zijn op dit plan voor zover relevant van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 0. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 1. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Watervlietseweg 38 IJzendijke'.

VERBEELDING