

Wijzigingsplan

'Landgoed Cadesand'

Opdrachtgevers

K. Mattelaer, P. Lannoy en T. Maenhout

Opsteller:



Contactgegevens:

A.B.(Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 14 juni 2018

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wplandgoedcadesand-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Plangebied	2
1.4	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Gemeentelijk beleid	10
3.	Ruimtelijke aspecten.....	16
3.1	Natuur	16
3.2	Cultuurhistorie	17
3.3	Archeologie.....	17
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	18
3.5	Technische infrastructuur.....	18
4.	Milieuaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Explosieven.....	19
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit.....	20
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Milieuhinder	21
5.	Waterparagraaf.....	22
5.1	Watertabel.....	22
6.	Afwegingen	25
7.	Juridisch	26
7.1	Algemeen	26
7.2	Verbeelding.....	26
7.3	Regels.....	26
8.	Economische uitvoerbaarheid	27
9.	Procedure	28

Bijlage 1. Inrichtings- en beheersplan Landgoed Cadesand

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Tienhonderdpolder te Cadzand-Bad is door de gemeente Sluis aangewezen als potentieel landgoederengebied. Deze beleidskeuze is zowel verwoord in de Structuurvisie Tienhonderdpolder als in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. De wijzigingsprocedure welke is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de kaders waaraan een landgoedontwikkeling dient te voldoen.

Initiatiefnemers zijn binnen dit plangebied eigenaar van gronden en hebben hier een plan voor ontwikkeld. Van de aangekochte gronden wordt zeven hectare landbouwgrond aangemerkt als nieuw landgoed. Het planologisch realiseren van het landgoed is mogelijk op basis van de genoemde wijzigingsprocedure.

Naar aanleiding van de plannen hebben initiatiefnemers een officieel verzoek ingediend bij de gemeente Sluis op 1 februari 2016. Op 4 november 2016 heeft de gemeente Sluis positief gereageerd op deze ontwikkeling en heeft zij aangegeven planologische medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Om 'Landgoed Cadesand' planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. Naast de voorwaarden benoemd in het bestemmingsplan Buitengebied wordt in onderhavig wijzigingsplan een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de realisatie van het landgoed.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Tienhonderdse Middenweg te Cadzand-Bad in het buitengebied van de gemeente Sluis. De Tienhonderdpolder is een aanwas­polder aan de noordzijde van het voormalige eiland van Cadzand (Oudelandse Polder). De polder wordt vanaf de 11e eeuw bewoond. Het eiland van Cadzand is het resultaat van een afwisseling van inpoldering en overstroming; in 1623 werd de huidige vorm bereikt. De herdijkte Zwarte Polder en de Verdrongen Zwarte Polder liggen in de monding van de voormalige getijdengeul die aan de oostzijde van het eiland liep.

Ten zuidoosten van de Tienhonderdpolder liggen de aandijkingen in deze voormalige getijdengeul. Oorspronkelijk was ook de noordzijde van de Tienhonderdpolder bedijkt (Tienhonderdsedijk). Op de schorren die voor de kust nog aanwezig waren stoven uiteindelijk duinen op, die als een natuurlijke zeewering dienst gingen doen. Een restant van dit oude schor is de Vlamingspolder; de rest van de dijk ligt onder de duinen. De Tienhonderdpolder wordt voornamelijk agrarisch gebruikt.

Het plangebied ligt ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg en is kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie W, nummers 59, 60 en gedeeltelijk nummer 1566. Het plangebied omvat 7 hectare en is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Binnen het plangebied worden 3 landhuizen en 3 bijgebouwen gerealiseerd. De bebouwing is geheel geconcentreerd op het perceel Oostburg, sectie W nummer 1566.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Maps 2017)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

In de Structuurvisie Tienhonderdpolder is een afbakening van de functionele en ruimtelijke toekomstmogelijkheden in de Tienhonderdpolder opgenomen. De ontwikkeling van landgoederen is in functionele zin mogelijk. In ruimtelijke zin is een toetsingskader opgenomen om het waarborgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Tienhonderdpolder. Dit toetsingskader is verwerkt in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Ten aanzien van de uitstraling van de landgoederen en het erf zijn geen voorwaarden opgenomen.

Ten noorden van het plangebied is het project Nooren gelegen. Dit betreft een perceel van 14 hectare waarvan het bestemmingsplan inmiddels is vastgesteld. Het project Nooren omvat 6 woonkavels. Ten oosten van het plangebied ligt op een afstand van circa 170 meter het agrarisch bedrijf waarvoorheen de landbouwgronden aan toebehoorden. Het inrichtingsplan van project Nooren is bijgevoegd als figuur 4. Het inrichtingsplan geeft een duidelijke indeling en overzicht. Het aan te leggen wandelpad wordt aangesloten op het wandelpad van initiatiefnemers.

Tevens is van belang de zichtlijnen van de Ringdijk Noord naar Camping Hoogduin en minicamping Tienhonderdpolder te behouden. Het zichtveld dat tussen deze zichtlijnen wordt gevormd, van west naar oost, wordt gerespecteerd en blijft als open gebied behouden, zie figuur 4. Belangrijk uitgangspunt is de onderlinge aansluiting van de landschappelijke inrichting van project Nooren en het plangebied. Bij de inrichting van het landgoed Cadesand wordt expliciet aansluiting gezocht bij het project Nooren. Hierbij wordt rekening gehouden met doorzichten en de openheid van het gebied.



Figuur 3: Zichtlijnen van west naar oost

Landgoed Cadesand

De hoofdtoegang tot het plangebied is gelegen aan de Tienhonderdse Middenweg. De toegangsweg komt uit op het binnenplein gelegen tussen de gecentreerde drie landgoedkavels. De clustering van de landgoedkavels draagt bij aan het behouden van de openheid van het overige gebied. De landgoedkavels worden verdeeld over 14.000 m², de andere 56.000 m² grond wordt bestemd als natuur en als zodanig ingericht. De landgoedkavels zijn vastgelegd in bouwvlakken en opgenomen in het wijzigingsplan.

Het private deel beslaat een oppervlakte van 1,4 hectare en wordt ontsloten vanaf de Tienhonderdse Middenweg. De opzet van dit private deel is een compacte en duidelijk herkenbare cluster geïnspireerd op een boerenerf. De cluster is op enige afstand van de weg gelegen en bevindt als een groen eiland in het open landschap. Enkel ter plaatse van de inrit aan de Tienhonderdse Middenweg worden twee bomen geplant die de inrit ruimtelijk markeren in het open landschap. De ontsluitingsweg eindigt op een centraal punt in de cluster dat toegang biedt tot de verschillende landgoedkavels. De ontsluitingsweg wordt binnen de cluster voorzien van een rij bomen aan beide zijden van de weg. De drie landgoedkavels zijn afzonderlijk duidelijk herkenbaar vanaf dit centrale punt waardoor er een eenheid ontstaat. Daarnaast heeft elke landgoedkavel een private ruimte die een sterke relatie kent met het omliggende landschap.

Van de in totaal 7 hectare zal 5,6 hectare openbaar toegankelijk zijn en ingericht worden als droog grasland. In dit openbare deel wordt een recreatief pad voorzien die in het noorden aansluit op de padenstructuur van project Nooren en in het zuiden op de Tienhonderdse Middenweg. Ter plaatse van deze aansluiting worden 5 parkeerplaatsen voorzien die de recreatieve toegankelijkheid van het gebied vergroten. In de recreatienatuur worden tevens twee ondiepe poelen aangelegd met enkele los groeiende struiken en bomen die een aangename verblijfsplek vormen voor amfibieën, vogels en allehande insecten en andere ongewervelden. In bijlage 1 is het Inrichtings- en beheersplan bijgevoegd.

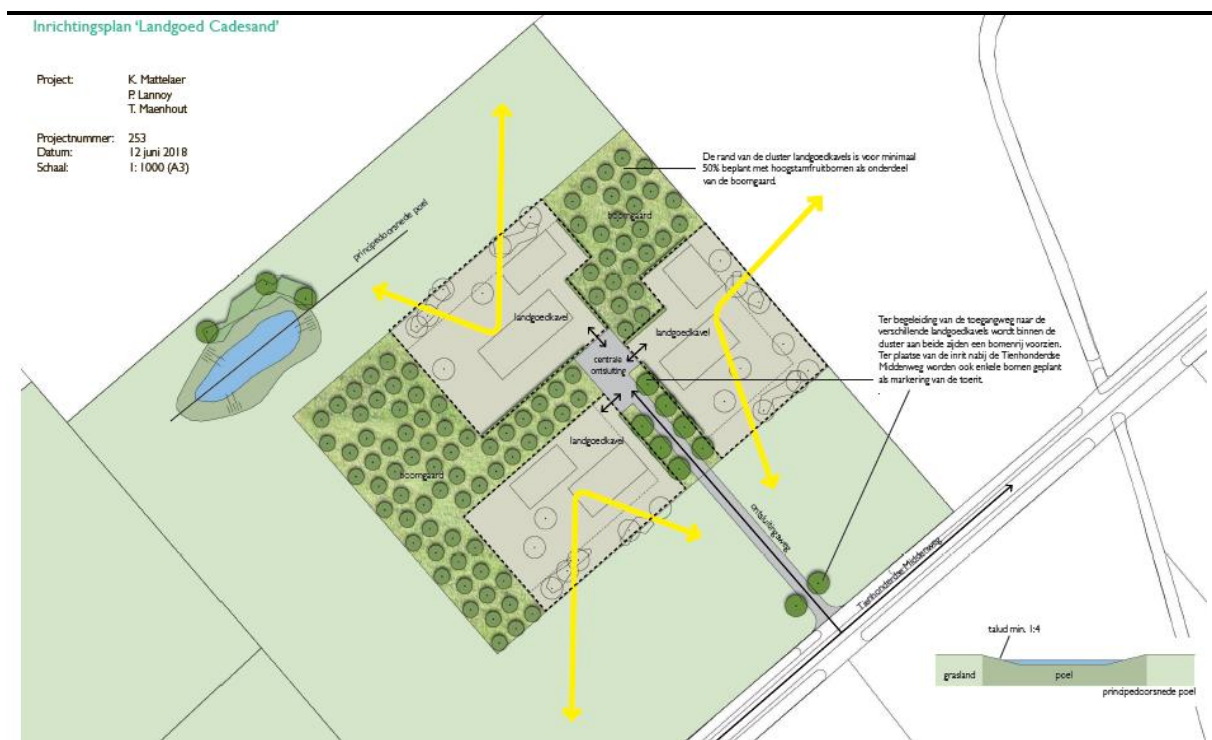


Figuur 4: Inrichtingsplan Landgoed Cadesand 2018





Figuur 5: Sfeerbeelden van de landschappelijke inpassing 2017



Figuur 6: Inrichtingsplan Landgoed Cadesand 12 juni 2018

Beeldkwaliteit

In de structuurvisie Tienhonderdpolder zijn de volgende drie uitgangspunten voor beeldkwaliteit gevoegd:

1. zo min mogelijk verstoring van de openheid en de zichtlijnen, door clustering van verschillende landgoederen, waarbij gewaakt wordt voor het creëren van een bebouwingslint;
2. bebouwing in de stijl van Zeeuws Vlaamse boerenschuren, waarbij volumineuze daken met wolfseinden en het gebruik van traditionele kleuren en materialen van de streek de belangrijkste stijlkenmerken zijn; zowel gevels als daken zijn bescheiden van kleur; wit en felle kleuren worden in principe niet gebruikt.
3. streekeigen beplanting die zorgt voor een zekere mate van beschutting en natuurlijke erfscheiding maar ook voor contact en aansluiting bij het landschap.

De zichtlijnen respecteren we door de bebouwing te clusteren en voldoende afstand te behouden tot de Tienhonderdse Middenweg en de kavels van project Nooren. De zichtlijnen van west naar oost worden gerespecteerd.

De beslotenheid van het landgoed (beschutting, privacy) wordt bereikt door streekeigen beplanting toe te voegen. De openheid van het gebied blijft intact door het clusteren van de bebouwing. Het inrichtings- en beheerplan maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

De bebouwing is nog niet verder uitgewerkt; daarbij is ruimte voor de individuele gebruikers om eigen ideeën in het architectonisch ontwerp te verwerken. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit bieden meer dan voldoende toetsingskader voor de individuele bewoners. Elk ontwerp wordt voorgelegd aan de toetsingscommissie onder leiding van een raadgevend architect of landschapsarchitect en de welstandscommissie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergrondse richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor de gemeente Sluis geformuleerd. Wel zijn onderwerpen aangegeven die het rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht.

Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland

In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland.

* Geheel West Zeeuws-Vlaanderen - dus ook het plangebied - is als Nationaal Landschap aangeduid. In de SVIR is aangegeven welke kernkwaliteiten Zuidwest-Zeeland als gebied bezit: kleinschalige openheid, groen karakter, duinen, kreekruigen, kommen, polderpatroon en kreekrestanten, verdedigingswerken en de overgang kust – dekzand.

* Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt.

* Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

* De kuststrook Breskens-Cadzand is aangegeven als prioritair aandachtsgebied. Versterking van de kust in combinatie met de verdere ontwikkeling van het landschap, natuur, recreatie en economische ontwikkelingen worden als kansen benoemd.

Deze aanwijzing is weer vertaald in het provinciaal beleid. Door de landschappelijke inpassing worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap gerespecteerd.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie, getiteld Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. De 1^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland is vastgesteld op 11 maart 2016.

Zoals opgemerkt ligt het plangebied in Nationaal Landschap waarmee de provincie Zeeland aangeeft dat op landschappelijk en cultuurhistorisch vlak de voor deze gebieden benoemde kwaliteiten en daaraan gekoppelde strategieën centraal staan. Door middel van de landschappelijke inpassing en inrichting van het landgoed wordt dit evenwicht versterkt. De nadruk wordt gelegd op soorten en behoud van de openheid van het gebied.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan 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 staat bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'.

De 'ladder' voor duurzame verstedelijking is een procesvereiste en ziet toe dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik en de inpassing in regionale woningmarktafspraken. In de herziening van het Omgevingsplan is deze procesvereiste versterkt en moet ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, de behoefte worden aangetoond.

De landgoederen zijn een aanvulling op het bestaande aanbod binnen de vastgoedsector en worden met zorg ingericht met omliggende natuur waardoor een specifieke biotoop en opwaardering van het landschap ontstaat. In het kader van de woningmarktafspraken worden de drie woningen opgenomen op de planninglijsten van de gemeente Sluis.

Wat betreft de landgoederenregeling die is opgenomen in het Omgevingsplan worden verschillende randvoorwaarden gesteld:

- *De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af.*
Het landgoed heeft een omvang 7 hectare en heeft een maximale omvang van 6.300 m³. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- *De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1.350 m³). Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld.*
Het landgoed heeft een omvang 7 hectare en heeft een maximale omvang van 6.300 m³ bouwvolume. Het landgoed voldoet aan de minimale oppervlakte en zal voldoen aan de voorwaarden uit de Natuurschoonwet. De maximale inhoudsmaat van 6.300 m³ wordt in de regels behorende bij het wijzigingsplan opgenomen.
- *Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;*
Het landgoed omvat 3 hoofdgebouwen en 3 bijgebouwen. Het maximale bebouwingspercentage van 3% (2.100 m²) wordt niet overschreden. In de regels behorende bij het wijzigingsplan is de maximale bebouwingspercentage opgenomen.
- *Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Van de totale oppervlakte dient 80% openbaar toegankelijk te zijn;*
Van het landgoed wordt 14.000 m² aan de openbaarheid onttrokken. Dit is 20% van de totale oppervlakte. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- *De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.*
De landschapswaarden worden vastgelegd in het bestemmingsplan en in de privaatrechtelijke overeenkomst.

Aan al deze randvoorwaarden wordt voldaan.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Tienhonderdpolder

Een aantal tot ruimtelijke ideeën uitgewerkte initiatieven voor toekomstige ontwikkelingen ten noorden van de Tienhonderdse Middenweg in de Tienhonderdpolder is aanleiding geweest om de functionele en ruimtelijke toekomstmogelijkheden in deze polder af te bakenen. Samengevat zijn de uitgangspunten uit bestaand beleid van rijk, provincie, regio en gemeente voor de Tienhonderdpolder:

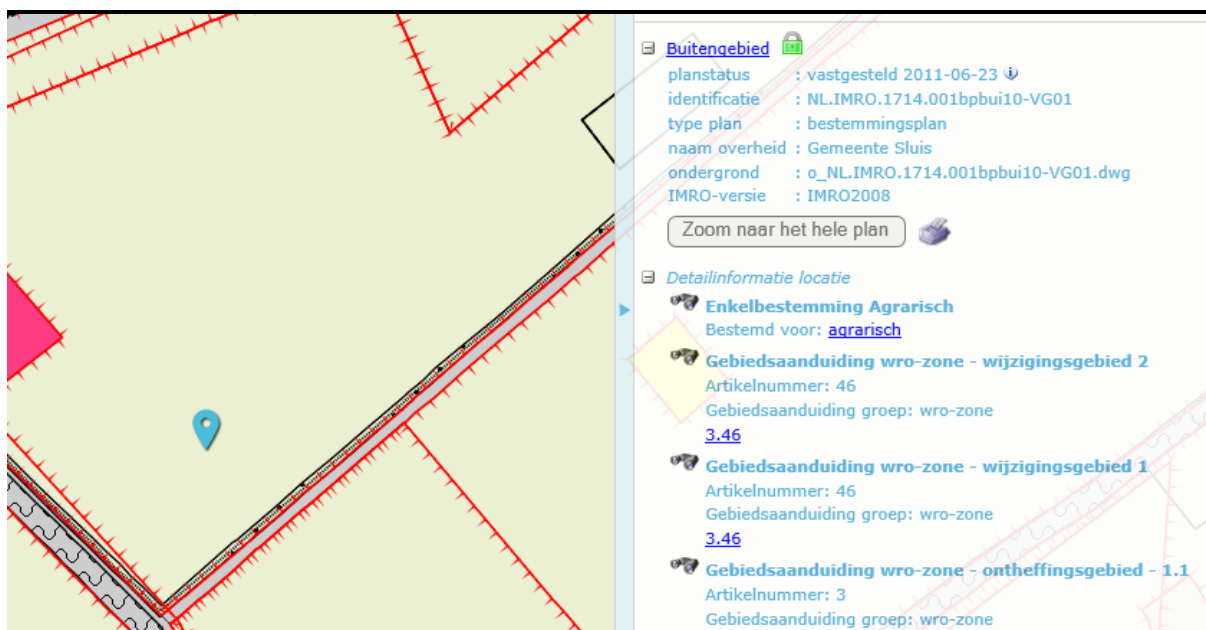
- Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Nieuwe economische initiatieven dragen bij aan ruimtelijke kwaliteitverbetering in het gebied.
- In het Omgevingsplan is Cadzand-Bad en omgeving aangegeven als een recreatieve 'hotspot'.
- Het gebied ten noordoosten van de Tienhonderdse Middenweg is in 'Natuurlijk Vitaal' aangemerkt als in het bestemmingsplan nader te begrenzen gebied met recreatienatuur en landgoederen'.
- In 'Natuurlijk Vitaal' is opgenomen dat behoud en verbetering van natuur en recreatie uitgangspunt dient te zijn.
- In het grootste deel van de polder zijn landgoederen mogelijk met als doel om een groot niet openbaar toegankelijk recreatienatuurgebied te realiseren en bijzonder woonmilieu toe te voegen.
- In het gebied ten noordoosten van camping Hoogduin is recreatienatuur gewenst.
- In de structuurvisie Goed Leven is het gebied aangemerkt als bufferzone tussen Cadzand, Cadzand-bad en Nieuwvliet-Bad en als zoekgebied voor landgoederen.
- Bij natuurontwikkeling is recreatief medegebruik een voorwaarde. Ook nieuw water staat ten dienste van toerisme en recreatie.
- Bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven wordt de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie), al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.
- Nieuwe initiatieven moeten landschappelijk ingepast worden. Wanneer afscherming de vorm daarvan is, wordt uitgegaan van 10 meter brede groengordel.
- Met het principe van verevening (rood voor groen) heeft Natuurlijk Vitaal een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving.
- Voor de polders is het behoud van de openheid en accentueren van de dijkpatronen wenselijk.
- Het afwaarderen van de kustweg is gewenst (geen doorgaand verkeer).
- Herstel van krekensstructuur is gewenst.

De structuurvisie is verder verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening waarin alle voorwaarden zijn opgenomen.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen wro-zone-Wijzigingsgebied 1 en wro-zone ontheffingsgebied 1.1. De gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 2 is in de 2^e herziening van het buitengebied geschrapt.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied2011

Artikel 46.3 van het bestemmingsplan biedt Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Natuur en/of Water met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' ten behoeve van de realisering van landgoederen met een woonfunctie op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1'. Dit met in achtneming van de volgende voorwaarden:

Artikel 46.3 sub a

de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tenminste 5 ha, waarvan tenminste 4 ha bestaat uit jaarrond openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed';

Het landgoed omvat 7 hectare en bedraagt hiermee ten minste 5 hectare. Van deze 7 hectare is 5,6 hectare openbaar toegankelijk terrein ingericht met open natuurgebied. De gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed'.

Artikel 46.3 sub b

bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;

Het inrichtingsplan sluit aan op het project Nooren. De inrichting van landgoed Cadesand betreft dezelfde landschappelijk, ecologische en cultuurhistorische invulling. Er wordt aangesloten op het bloemenrijk en droog grasland. Het natuurterrein zal niet bemest worden, wordt maximaal tweemaal per jaar gemaaid en het maaisel zal afgevoerd worden om de aanwezige bloemen een maximale kans te geven om zich te ontwikkelen. Er wordt rekening gehouden met de belangrijke aspecten van het Nationaal Landschap.

Artikel 46.3 sub c

het natuuronderdeel van het landgoed dient aangesloten te worden op reeds bestaande natuur bij bestaande landgoederen;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie beantwoording 46.3 sub b.

Artikel 46.3 sub d

het aantal woningen/wooneenheden per landgoed bedraagt ten hoogste 1 met dien verstande dat dit aantal uitgebreid kan worden naar 2 indien er sprake van landschaps- en natuurontwikkeling van meer dan 1 hectare en uitgebreid kan worden naar 3 indien er sprake is van landschaps- en natuurontwikkeling van ten minste 2 hectare;

Het landgoed heeft een oppervlakte van 7 hectare. Het aantal woningen op dit landgoed wordt planologisch vastgelegd op drie bouwkavels.

Artikel 46.3 sub e

het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste 3;

Het aantal hoofdgebouwen bedraagt 3.

Artikel 46.3 sub f

de minimale inhoud van de eerste woning bedraagt ten minste 2.500 m³;

Een van de woningen heeft een inhoud van minimaal 2.500 m³. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de bijbehorende regels van het wijzigingsplan.

Artikel 46.3 sub g

de minimale inhoud van de tweede en de derde woning bedraagt ten minste 1.500 m³;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan en wordt verwerkt in de bijbehorende regels van het wijzigingsplan.

Artikel 46.3 sub h

de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4.500 m³ bij een landgoedomvang van 5 ha, met dien verstande dat als qua oppervlakte een groter landgoed gerealiseerd wordt, de maximale inhoud verhoudingsgewijs mag toenemen tot 6.300 m³ bij een landgoed van 7 ha;

De omvang van het landgoed bedraagt 7 hectare de maximale inhoud van het hoofdgebouw mag in dat geval maximaal 6.300 m³ omvatten. Dit wordt opgenomen in de bijbehorende regels van het wijzigingsplan.

Artikel 46.3 sub i

de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 m;

In de regels behorend bij het wijzigingsplan wordt deze maatvoering opgenomen.

Artikel 46.3 sub j

de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 9 m;

In de regels behorend bij het wijzigingsplan wordt deze maatvoering opgenomen.

Artikel 46.3 sub k

de gevellengte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 30 m;

In de regels behorend bij het wijzigingsplan wordt deze maatvoering opgenomen.

Artikel 46.3 sub l

per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;

In de regels behorend bij het wijzigingsplan wordt deze voorwaarde opgenomen.

Artikel 46.3 sub m

de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m²;

In de regels behorend bij het wijzigingsplan is deze voorwaarde opgenomen.

Artikel 46.3 sub n

de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m;

In de regels behorend bij het wijzigingsplan is deze voorwaarde opgenomen.

Artikel 46.3 sub o

indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd, wordt per extra hoofdgebouw 1 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling gerealiseerd;

Op het landgoed worden 3 hoofdgebouwen gerealiseerd. Hiervoor dient 2 hectare extra landschaps- of natuurontwikkeling gerealiseerd te worden. Hieraan wordt voldaan, het landgoed omvat 7 hectare.

Artikel 46.3 sub p

een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m;

Het landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 meter of waterlopen breder dan 25 meter.

Artikel 46.3 sub q

op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd;

Op het landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd. In hoofdstuk 3.4 is de paragraaf parkeren nader uitgewerkt.

Artikel 46.3 sub r

openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd

Op het landgoed worden paden aangelegd welke eveneens in verbinding staat met andere landgoederen. Het openbare karakter wordt door middel van duidelijke en waarneembare borden aangegeven. De paden dienen toegankelijk en beloopbaar te zijn en omvatten minimaal 25 meter pad lengte per hectare.

Artikel 46.3 sub s

er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

Aan de wet geluidhinder wordt voldaan, zie hoofdstuk geluid paragraaf 4.3.

Artikel 46.3 sub t

wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;

De ontwikkeling van het landgoed leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Milieuaspecten worden nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 46.3 sub u

wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;

In hoofdstuk 5 is de watertoets opgenomen. Het plan is getoetst door Waterschap Scheldestromen.

Artikel 46.3 sub v

medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

De privaatrechtelijke overeenkomst met onder andere de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden zal worden opgesteld en ondertekend alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

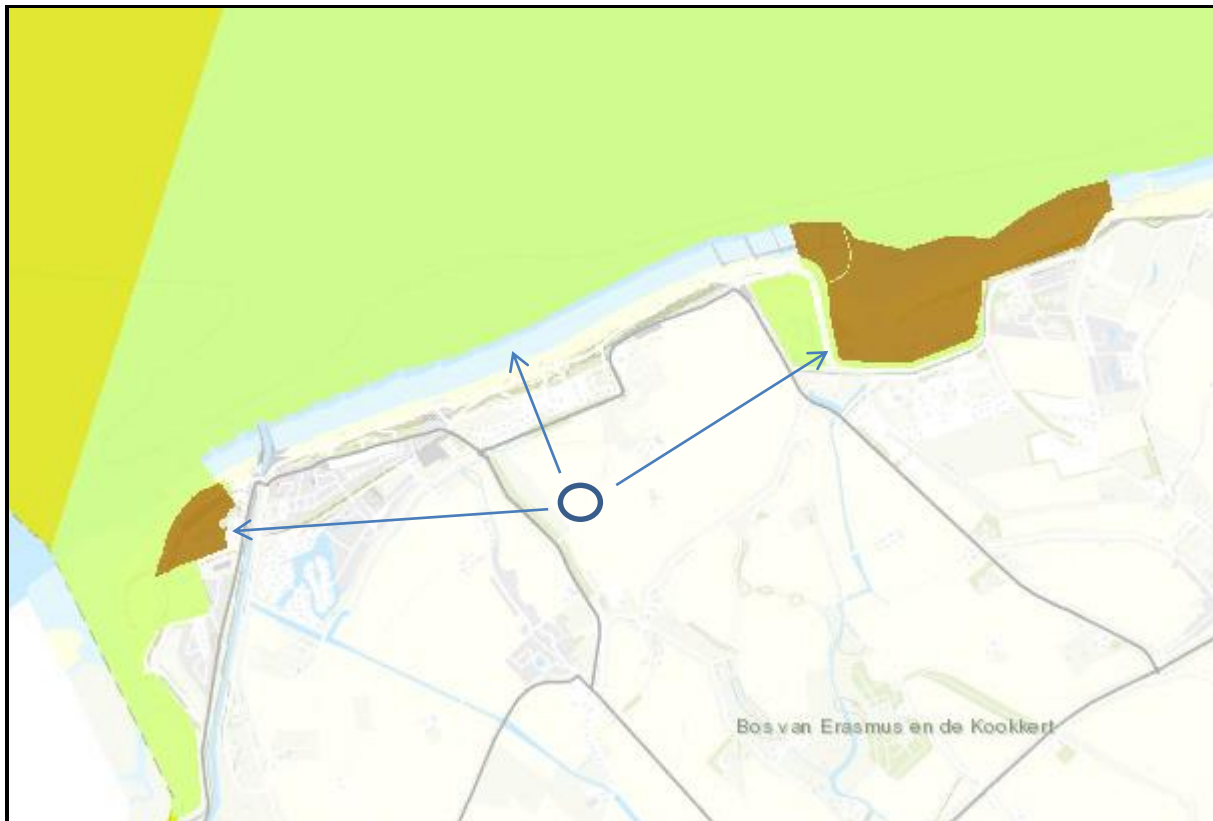
3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden.



Figuur 8: Omliggende Natura2000 gebieden (Geoweb Zeeland)

Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde & Saeftinghe op circa 875 meter. Dit gebied is aangeduid met de lichtgroene kleur. In dat gebied komen geen stikstofgevoelige habitats voor. Ten oosten van het plangebied is de Verdrongen Zwarte Polder gelegen op circa 1.600 meter gelegen en op circa 2.000 meter ten westen van het plangebied het Zwin en Kievittepolder. In dat gebied komen stikstofgevoelige habitats voor, te weten Witte Duinen, Grijze Duinen, Duindoornstruweel en Schorren en Zilte Graslanden.

Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Een passende beoordeling zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet (artikel 19j lid 2 Nbw 1998) kan dan ook achterwege blijven.

Soortenbescherming

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de 'Wet natuurbescherming Natuurnetwerk Nederland' de belangen van de aanwezige flora en fauna. De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden en deze zijn als zodanig in gebruik. De akkers worden jaarlijks benut voor de oogst van landbouwgewassen. De huidige natuurwaarden in het gebied zijn gering. De ontwikkeling van agrarische gronden naar natuur zal een positief effect hebben op de verschillende soorten flora en fauna in het gebied.

De ontwikkeling van het landgoed zal een positief effect hebben op de verbinding van verschillende natuurgebieden en de aldaar aanwezige soorten. Het landgoed biedt nieuwe mogelijkheden, zogeheten migratieroute voor onder andere de beschermde boomkikker in dit gebied. Het plangebied is hier als zodanig op ingericht. Tevens wordt een poel aangelegd waarmee nieuwe leefgebieden voor amfibieën gecreëerd worden.

Op korte afstand van het plangebied zijn geen relevante gebieden gelegen. De volledige ontwikkeling van de Tienhonderdpolder zal leiden tot een aanvulling van het Natuurnetwerk en het verbeteren van ecologische verbindingzones. Waarmee een positief effect en versterking wordt bereikt op de aanwezige natuurwaarden in het gebied.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. In de omgeving van het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Dichtstbijzijnde cultuurhistorisch waardevolle boerderij is gelegen aan de Tienhonderdse Middenweg 1 op 150 m van het plangebied. De landgoedhuizen worden ontworpen met het oog op een directe of indirecte relatie met het omliggende polderlandschap en het agrarisch gebruik van de gronden. Met respect voor de historische waarden van het gebied worden de landgoedhuizen vormgegeven en de streekeigen beplanting gerealiseerd.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

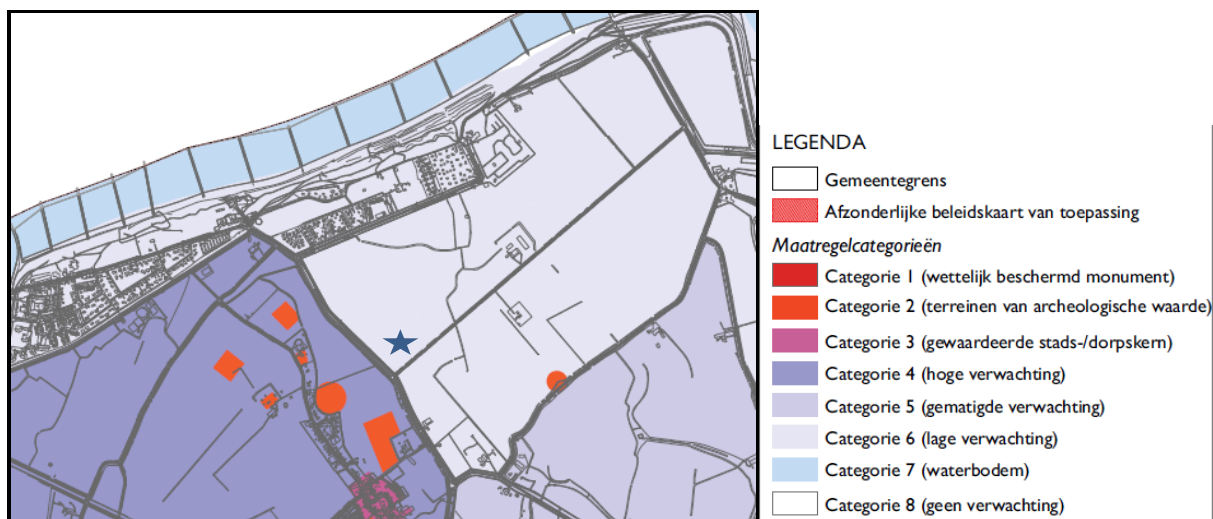
Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, welke op zijn beurt weer is verwerkt in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid gemeente Sluis

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. In dit beleid is een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en de dorpskernen. De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Er geldt

in het gehele buitengebied, afgezien van beschermde monumenten waarvoor de minister verantwoordelijk is, een algemene vrijstellingsgrond tot 40 cm bodemverstoring. Op de planlocatie is geen beschermd monument aanwezig.

De Archeologische beleidskaart van de gemeente Sluis duidt de planlocatie aan met een lage verwachtingswaarde. Bij een dergelijke verwachtingswaarde is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 9: Uitsnede kaart van Walcheren, Archeologiebeleid gemeente Sluis

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht, het SCEZ op de hoogte worden gebracht.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Tienhonderdse Middenweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg in westelijke richting de N647, de weg gelegen tussen Cadzand en Cadzand-Bad en in oostelijke richting naar Nieuwvliet. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een toename van verkeer. Uitgaande van 5 motorvoertuigbewegingen per woonhuis zijn dat 15 motorvoertuigbewegingen in totaal. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het landgoed is gering en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Er zijn minimaal twee parkeerplaatsen voorzien per landgoedkavel. Tevens worden er 5 openbare parkeerplaatsen aan de Tienhonderdse Middenweg gerealiseerd. Er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving dient te worden aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Het landgoed dient te worden aangesloten op deze gangbare infrastructuur. Dit in overleg met gemeente en Waterschap Scheldestromen. Voor riolering is het beste om drukriolering aan te leggen en aan te sluiten op de bestaande drukriolering aan de Tienhonderstemiddenweg.

4. Milieuaspecten

4.1 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. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Op de historische kaarten is te zien dat het plangebied voor zover bekend altijd al landbouwgrond is geweest. Op basis van archiefonderzoek en het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is geconcludeerd dat er geen verontreinigingen bekend of te verwachten zijn. Ook ondergrondse tanks zijn in het plangebied niet te vinden.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", hetgeen duidt op een relatief kleine kans op verontreiniging. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Explosieven

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Uit historisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Cavelot blijkt dat geheel Cadzand-Bad als verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven gekenmerkt wordt. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld de graafwerkzaamheden voor de bouw gecontroleerd uit te voeren. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook direct verwijderd worden. Het gecontroleerd uitgraven en de detectie vindt in opdracht en op risico van de initiatiefnemer plaats door een gespecialiseerd bedrijf. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar

4.3 Geluid

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

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

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

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. Hiermee zal de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden drielandgoedhuizen opgericht. De kavels zijn op meer dan 70 meter van de Tienhonderdse Middenweg gelegen. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 decibel (dB). Gelet op de verkeersintensiteit van de Tienhonderdse Middenweg en de afstand van de woningen tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 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 gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in 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 fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 3 woningen. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

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

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Dit betreft vervoer over de Westerschelde. Deze vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

4.6 Milieuhinder

Met betrekking tot huidige bedrijvigheid in de omgeving is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe ontwikkeling.

In "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

Op 170 meter van het plangebied aan de Tienhonderdse Middenweg 2 bevindt een agrarisch loon- en grondverzetbedrijf. De afstand van de nieuwe woningen tot het agrarisch bouwvlak bedraagt meer dan 250 meter. De aan te houden richtafstand van een loon- en grondverzetbedrijf op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 bedraagt 50 meter. Overige bedrijvigheid is in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Gezien de ruime afstanden tussen de planlocatie en de omliggende objecten wordt voldaan aan de richtlijnen opgesteld in de "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

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

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Mogelijkheden van hergebruik van hemelwater is niet van toepassing.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De waterpoel is gelegen in het natuurgebied en heeft allen een flauw talud waarmee verdrinkingsgevaar wordt voorkomen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het bouwvlak en de uitbreiding daarvan is niet gelegen op zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt wel gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De uitbreiding van verhard oppervlak omvat 3 hoofdgebouwen en 3 bijgebouwen.</i> <i>Hoofdgebouw 1. 30 m x 12 m = 360 m²</i> <i>Hoofdgebouw 2. 23,5 m x 12 m = 280 m²</i> <i>Hoofdgebouw 3. 23,5 m x 12 m = 280 m²</i> <i>Drie bijgebouwen 3 x 200 m² = 600 m²</i> <i>Totaal 1.520 m²</i> <i>De aan te leggen poel heeft een oppervlakte van 1.000 m². Deze is opgenomen in het inpassingsplan. Evenals in het project Nooren zal het aanwezige hemelwater de poel vullen en jaarrond kunnen opvangen.</i> <i>De poel wordt tot op het zand uitgegraven zodat het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren via de zandlaag die onder de kleilaag ligt.</i> <i>De bebouwing wordt voldoende hoog boven het maaiveld geconstrueerd zodat er geen hemelwater kan binnenstromen. Indien bij hevige regenval de poel het hemelwater niet volledig zou kunnen opvangen dan kan het hemelwater infiltreren in de omgeving van de poel, zonder het gevaar dat hemelwater binnenstroomt in de bebouwing. Zodanig is het bij hevige regenval niet nodig om het afwatersysteem van de polder te belasten met hemelwater dat zou moeten afgevoerd worden naar de bestaande afwateringssloten.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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>Hemelwater zal worden opgevangen in de poel en vervolgens infiltreren in de bodem. De woningen worden aangesloten op de riolering.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen blijven plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft minimaal 5 meter toegankelijk.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Aan de Tienhonderdse Middenweg zal een nieuwe oprit gerealiseerd worden.</i>

6. Afwegingen

Ten aanzien van de realisatie van 'Landgoed Cadesand' te Cadzand-Bad kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De realisatie van het landgoed past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie Zeeland (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Er wordt bijgedragen aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied;
- aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening kan worden voldaan;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de realisatie van 'Landgoed Cadesand' op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende agrarische bedrijven vormt het landgoed geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

7. Juridisch

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor Wonen met de specifieke vorm van wonen – landgoed. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

7.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en 'Natuur' toegekend. Tevens wordt de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – landgoed op de verbeelding weergegeven.

7.3 Regels

De regels van het wijzigingsplan beschrijven de voorwaarden met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze regels wordt aangesloten op de voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis.

8. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1.000 m² is een exploitatieplan verplicht.

In het onderhavige geval is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. Tevens worden afspraken gemaakt voor de inrichting van het gebied. De economische uitvoerbaarheid is op deze wijze voldoende gewaarborgd.

8.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging van toepassing is zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid.

9. Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Burgemeester en wethouders plaatsen vervolgens de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.